

TRIBUNAL ARBITRAL

GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.

vs.

CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PROPIEDAD HORIZONTAL

El Tribunal de Arbitramento integrado por el Árbitro Único, doctora **MARÍA PATRICIA LONDOÑO JADAD**, en cumplimiento de sus funciones jurisdiccionales profiere el siguiente:

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

Agotado el trámite del proceso y dentro de la oportunidad prevista por la ley, procede este Tribunal de Arbitraje a proferir en derecho el laudo que resuelve las diferencias surgidas entre **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, en calidad de parte convocante, y **CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PROPIEDAD HORIZONTAL**, en calidad de parte convocada.

I. ANTECEDENTES

1. Las controversias:

Las controversias que se deciden en este Laudo derivan de la reunión de asamblea extraordinaria de segunda convocatoria de propietarios de la propiedad horizontal Centro Empresarial Metropolitano Propiedad Horizontal llevada a cabo el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), cuya acta obra a folios 9 a 25 del Cuaderno de Pruebas No.1.

2. Las partes del proceso:

La parte convocante durante el presente trámite es **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, sociedad comercial constituida legalmente y con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT 860.074.389-7.

La parte convocada es **CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PROPIEDAD HORIZONTAL (CEM)**, persona jurídica legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 338 otorgada el dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) en la Notaría única de Cota e identificada con NIT 900.262.219-4, y quien actualmente se encuentra inscrita ante la Alcaldía Municipal de Cota, Cundinamarca.

Ambas partes han contado durante el trámite del proceso con representación judicial y a sus respectivos apoderados se les reconoció personería de manera oportuna.

3. El pacto arbitral:

El pacto arbitral invocado por las partes tiene la forma de cláusula compromisoria y la misma está contenida en la Escritura Pública No. 338 de fecha dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008)¹. Su texto es el siguiente:

“ARTÍCULO 151. Tribunal de Arbitramento. Todo conflicto que se presente entre los propietarios de bienes privados de El Centro Empresarial, o entre ellos y el Administrador o con El Centro Empresarial, se someterá a la decisión de un árbitro designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual deberá fallar en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento de dicha institución. Las anteriores disposiciones no se aplicarán al administrador o persona jurídica, para acudir al funcionamiento judicial, administrativo o policivo que sea competente contra el propietario y el usuario que viole las normas del presente Reglamento o perturbe la tranquilidad de lo demás o que comprometa, la seguridad, solidez o salubridad del El Centro Empresarial y sus habitantes“

Como señaló el Tribunal en el curso de la primera audiencia de trámite surtida en el proceso, las partes no discuten la existencia misma del documento que recoge la cláusula arbitral, con independencia de sus diferencias relativas a la reunión de asamblea extraordinaria del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) objeto de impugnación en este proceso, aspectos sobre los que, precisamente, versa el litigio sometido al conocimiento y decisión del Tribunal.

4. El trámite del proceso arbitral:

4.1. Presentación de la demanda, nombramiento del árbitro e instalación del Tribunal:

Con fundamento en la cláusula compromisoria, el veinte (20) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), la parte convocante presentó demanda arbitral² en contra del Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM).

Previa designación de árbitro único mediante sorteo, aceptación oportuna del mismo³ y citación a audiencia⁴, el veintiuno (21) de febrero de dos mil diecisiete (2017) se instaló el Tribunal y se inadmitió la demanda, todo lo cual consta en el Auto No. 2 que obra a folios 63 y 64 del cuaderno principal No.1.

Dentro del término legalmente establecido, el apoderado de la parte convocante presentó subsanación de la demanda,⁵ indicando que para el presente caso la cuantía del proceso es indeterminada, situación ésta que fue puesta en

¹ Folio 28 a 115 del cuaderno de pruebas No. 1 y a folios 319 del cuaderno de pruebas No. 2.

² Folios 1 a 12 del cuaderno principal No. 1.

³ Folios 43 a 57 del cuaderno principal No. 1.

⁴ Folios 58 a 60 del cuaderno principal No. 1.

⁵ Folios 66 y 67 del cuaderno principal No. 1.

conocimiento de las partes, quienes ratificaron de manera unánime la designación de la Doctora María Patricia Londoño Jadad como árbitro en este trámite arbitral. El día dieciséis (16) de marzo de dos mil diecisiete (2017) mediante Auto No. 4, este Tribunal admitió la demanda, de la cual se le notificó personalmente al Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM) a través de su apoderada, quien dentro de la oportunidad legal interpuso recurso de reposición⁶.

El Tribunal resolvió el recurso presentado mediante Auto No. 6 del dieciocho (18) de abril de dos mil diecisiete (2017) a través del cual se confirmó en su integridad el Auto admisorio recurrido por la convocada⁷.

4.2. Contestación de la demanda:

La parte convocada contestó la demanda mediante escrito de fecha dieciocho (18) de abril de dos mil diecisiete (2017), oponiéndose expresamente a las pretensiones y formulando excepciones de mérito⁸.

4.3. Traslado de las excepciones:

Mediante fijación en lista efectuada el once (11) de mayo de dos mil diecisiete (2017) en la secretaria virtual del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se corrió traslado de las excepciones propuestas por la parte convocada. Durante el traslado mencionado, el dieciocho (18) de mayo de dos mil diecisiete (2017), la parte convocante presentó escrito pronunciándose sobre las excepciones propuestas por la convocada y solicitando, además de las pruebas presentadas en la demanda, el decreto de pruebas adicionales⁹.

4.4. Reforma a la demanda:

El siete (7) de junio de dos mil diecisiete (2017), la parte convocante presentó reforma de la demanda¹⁰ contra Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM), la cual fue admitida mediante Auto No. 8 del veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017)¹¹.

4.5. Notificación y contestación de la reforma de la demanda:

El auto admisorio de la reforma de la demanda fue notificado por estado el (27) veintisiete de junio de dos mil diecisiete (2017). Dentro del término de traslado, la apoderada de la parte convocada, en escrito de fecha catorce (14) de julio de dos mil diecisiete (2017), presentó contestación a la reforma de la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito¹².

⁶ Folio 78 del cuaderno principal No. 1.

⁷ Folios 98 a 101 del cuaderno principal No. 1.

⁸ Folios 127 a 143 del cuaderno principal No. 1.

⁹ Folios 150 a 153 del cuaderno principal No. 1.

¹⁰ Folios 154 a 172 del cuaderno principal No. 1.

¹¹ Folio 175 del cuaderno principal No. 1.

¹² Folios 187 a 188 y 226 a 242 del cuaderno principal No. 1.

4.6. Traslado de las excepciones presentadas en la contestación de la reforma de la demanda:

De las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada en la contestación a la reforma de la demanda, se corrió traslado a la convocante mediante fijación en lista llevada a cabo el dieciocho (18) de julio de dos mil diecisiete (2017), mediante escrito radicado el veintiséis (26) de julio de dos mil diecisiete (2017), por medio del cual se pronunció frente a las excepciones y solicitó pruebas adicionales¹³.

4.7. Audiencia de conciliación, fijación de honorarios por el Tribunal y pago efectuado por las partes:

En los términos del artículo 2.36 del Reglamento de Procedimiento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y como quiera que las partes no solicitaron la realización de audiencia de conciliación, el Tribunal procedió a fijar fecha y hora para la realización de la audiencia de fijación de honorarios.

El día diecisiete (17) de agosto de dos mil diecisiete (2017), mediante Auto No.12¹⁴ se fijaron las sumas correspondientes por concepto de gastos y honorarios del arbitraje. Por error aritmético, el Tribunal procedió a efectuar la corrección correspondiente mediante Auto No.14¹⁵ de fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil diecisiete (2017).

La suma de gastos y honorarios fue pagada dentro de los términos de ley. Al respecto, en efecto, Grupo Empresarial Oikos SAS canceló dentro del término de ley la proporción de honorarios y gastos decretados por el Tribunal que le correspondía a su cargo y, dentro del término adicional, realizó el pago de la suma a cargo del Centro Empresarial Metropolitano PH.

4.8. Intervenciones:

El veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), el Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) presentó a través de apoderada solicitud para ser admitido al proceso en calidad de Litisconsorte Cuasinecesario de la parte demandante¹⁶.

Mediante Auto No. 16¹⁷ de fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), se corrió traslado de la mencionada solicitud por el término de tres (3) días a las partes. Dentro de la oportunidad concedida para este efecto, la parte Convocante solicitó al Tribunal acceder a la solicitud de integración de litisconsorcio cuasinecesario y, por su parte, la convocada, en escrito presentado por correo electrónico de fecha veintiocho (28) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), se opuso a la integración del Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) como Litisconsorcio cuasinecesario de la parte convocante, señalando al respecto, entre

¹³ Folios 253 y 254 del cuaderno principal No. 1.

¹⁴ Folio 261 del cuaderno principal No. 1.

¹⁵ Folios 268 a 270 del cuaderno principal No. 1.

¹⁶ Folios 279 a 289 del cuaderno principal No. 1.

¹⁷ Folio 304 del cuaderno principal No. 1.

otros puntos, que ya había operado el término de caducidad para que el del Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) interviniera bajo dicha calidad en el proceso de la referencia.

Agregó igualmente, la falta de legitimación para actuar en el presente proceso por no ser un copropietario del Centro Empresarial Metropolitano P.H (CEM) y, resaltó dentro de su escrito que el Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) a la fecha es una persona jurídica inexistente¹⁸.

El día veintinueve (29) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) a través de Auto No. 21¹⁹, el Tribunal resolvió no acceder a la solicitud elevada por el Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) para ser considerado como Litisconsorcio Cuasinecesario de la parte convocante, manifestando que en el caso objeto en estudio, a partir de la revisión de los folios de matrícula inmobiliaria aportados no encontraba acreditado que el Centro Empresarial de Negocios PH apareciera como propietario de alguno de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria derivados primero del folio matriz 50N305317²⁰ y posteriormente del folio 50N20554286²¹ que corresponde al lote para futuros desarrollos, motivo por el cual concluyó que no se reunían los presupuestos establecidos en el artículo 62 del Código General del Proceso al no estar establecida, de acuerdo con los documentos aportados, la legitimación para demandar la impugnación de las actas de asamblea del Centro Empresarial Metropolitano P.H (CEM) en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

Dentro de la oportunidad procesal, en escrito de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil diecisiete (2017), la apoderada del Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN) interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del Auto No. 21²² reiterando la solicitud de que el Centro Empresarial de Negocios P.H (CEN) fuera integrado como Litisconsorcio Cuasinecesario de la parte convocante.

Previo traslado del recurso a las partes, mediante Auto No. 26 del trece (13) de octubre de dos mil diecisiete (2017) se decidió el recurso interpuesto por la apoderada del Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN), resolviéndose confirmar la providencia recurrida en su integridad²³

Posteriormente, mediante escrito remitido por correo electrónico el veintitrés (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017) y radicado en físico en la Sede del Tribunal el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017), por medio de apoderado judicial la sociedad R.B. DE COLOMBIA S.A. y la señora ALCIRA HERNÁNDEZ

¹⁸ Folios 333 a 347 del cuaderno principal No.1.

¹⁹ Folio 381 a 384 del cuaderno principal No. 2.

²⁰ Folios 142 a 148 y 291 a 318 del cuaderno de pruebas No. 1.

²¹ Folios 149, 150, 283 a 290 del cuaderno de pruebas No.1, folios 1586 a 1589 del cuaderno de pruebas No. 4 y folios 2446 y 2447 del cuaderno de pruebas No. 6.

²² Folios 387 a 391 del cuaderno principal No. 2.

²³ Folios 453 a 461 del cuaderno principal No.2.

CASTELLANOS, presentaron solicitud de integración al Tribunal de Arbitramento como listisconsortes cuasinecesarios del demandante²⁴.

Mediante Auto No. 27 de fecha de veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017), este Tribunal resolvió aceptar la intervención de R.B. de Colombia S.A. y Alcira Hernández Castellanos como Litisconsortes cuasinecesarios de la parte demandante, por encontrar acreditada la calidad de copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H (CEM) y cumplir con los demás presupuestos procesales, como obra a folios 481 y 482 del cuaderno principal No.2. Frente a dicha decisión, la apoderada de la parte convocada interpuso en audiencia recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante Auto No. 28²⁵ de la misma fecha confirmándose íntegramente la providencia recurrida.

4.9 Solicitudes de medidas cautelares:

En el escrito de la demanda, la parte actora solicitó al Tribunal decretar la suspensión provisional del Acta No. 15 de la Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H. de fecha 10 de septiembre de 2016. Mediante Auto. No. 5 del 16 de marzo de 2017 el Tribunal negó la solicitud, tras considerar que teniendo en cuenta lo expuesto por el convocante en la demanda y las pruebas aportadas con la misma, no se disponía hasta el momento de suficientes elementos probatorios y de juicio para establecer, a partir de la información disponible, si en efecto fueron convocados o no todos los propietarios de las unidades que conforman el Centro empresarial y de negocios PH, ni si su representación en la asamblea extraordinaria a la que se refiere la solicitud de convocatoria se ajustó o no a las normas legales aplicables y al reglamento de propiedad horizontal.

Frente a la anterior decisión, el apoderado del Grupo Empresarial Oikos SAS interpuso en audiencia recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante Auto No. 7 del 18 de abril de 2017 confirmando lo resuelto en el auto No. 5 recurrido, en el sentido de abstenerse de decretar la suspensión provisional de los efectos del Acta No. 15.

Posteriormente en la reforma de la demanda el convocante solicitó nuevamente la suspensión provisional del Acta No. 15, la cual fue negada mediante Auto No. 9 del 23 de junio de 2017, señalando el Tribunal que se trataba en lo sustancial de la misma solicitud que el Tribunal había resuelto en el Auto No. 5 del 16 de marzo de 2017, confirmado mediante Auto No. 7 del 18 de abril de 2017, de tal suerte que al respecto el Tribunal reiteraba el análisis expuesto en las anteriores providencias, al no encontrar elementos adicionales que conduzcan a cambiar la decisión adoptada.

Más adelante, mediante Auto No. 31 del 7 de noviembre de 2017 el Tribunal se pronunció sobre la petición de medidas cautelares presentada por el apoderado de los listisconsortes cuasinecesarios, quien en nombre de sus representados solicitó la suspensión de los efectos del Acta No. 15 y sobre la solicitud que en similar

²⁴ Folios 463 a 479 del cuaderno principal No.2.

²⁵ Folios 481 a 483 del cuaderno principal No. 2.

sentido realizó nuevamente el apoderado de Grupo Empresarial Oikos SAS, quien además de la suspensión provisional, en subsidio solicitó al Tribunal la inscripción de la demanda.

Las solicitudes anteriores fueron denegadas por el Tribunal en el auto mencionado, el cual no fue objeto de recursos, señalando el Tribunal, en síntesis, que a partir de las pruebas recaudadas hasta el momento, la alegada violación de la ley y del reglamento no surgía de manera expresa y manifiesta con la sola confrontación directa de las normas o el reglamento y sin necesidad de un análisis sustancial y de fondo, y que, de igual forma, tampoco resultaba evidente el perjuicio alegado por el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios. Respecto la inscripción de la demanda solicitada por el apoderado del Grupo Empresarial Oikos SAS, el Tribunal consideró que no encontraba que la medida de inscripción de la demanda respondiera a los criterios de necesidad, efectividad y proporcionalidad que debe reunir el decreto de una medida cautelar, pues no se advertía en qué forma la inscripción de esta demanda en los folios de matrícula correspondientes a los inmuebles de propiedad del solicitante resultan pertinentes, adecuadas y necesarias para garantizar, mientras la duración del proceso arbitral, la integralidad de los derechos controvertidos en el proceso y la ejecución de las decisiones que en su momento serían adoptadas en el laudo.

4.10 Primera audiencia de trámite:

La primera audiencia de trámite tuvo lugar el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) y consta en el Acta No. 11 que obra a folios 305 a 315 del cuaderno principal No.1.

4.10.1 Competencia

El veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) en el curso de la primera audiencia de trámite, por medio de Auto No. 18²⁶, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las controversias surgidas entre las partes a las que se refiere la demanda reformada, su contestación y la réplica de las excepciones, las cuales se encuentran cobijadas con la cláusula compromisoria antes referida. En relación con dicha providencia no se formuló recurso alguno.

4.10.2 Auto de pruebas

En la primera audiencia de trámite por medio de Auto No. 19²⁷, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por ambas partes, así:

4.10.2.1 Los documentos aportados por las partes.

4.10.2.2 El interrogatorio de parte de parte de la representante legal de Centro Empresarial Metropolitano PH, señora Yudis Constanza Rivera Gutiérrez o quien haga sus veces.

²⁶ Folios 305 a 309 del cuaderno principal No.1.

²⁷ Folios 310 a 315 del cuaderno principal No. 1.

- 4.10.2.3 Los testimonios de Luisa Astrid Becerra Sánchez, Josefa Guevara de Pineda Sierra, Diego Vinicio Rodríguez Sierra, Omar Fabián Camacho Herrera y Alejandro Hernández Moreno, solicitados por la parte convocante; y los testimonios de Mariana Osorio, Luz Ángela Salgado, José Ignacio Jiménez y el señor Alberto Torres Rodríguez fungiendo como revisor fiscal designado para la fecha de la asamblea, solicitados por la parte convocada.
- 4.10.2.4 El dictamen pericial de la profesional Nora Pabón Gómez solicitado por la parte convocante y el dictamen pericial de Itech Apoyo Interactivo S.A.S., solicitado por la parte convocada.
- 4.10.2.5 La exhibición por parte del Centro Empresarial Metropolitano P.H. de los documentos solicitados por la convocante en el acápite denominado “6. Oficio”, primer párrafo, de la reforma de la demanda.
- 4.10.2.6 La exhibición por parte del Centro Empresarial de Negocios (CEN) de los documentos relativos a la existencia y representación legal de esa copropiedad.
- 4.10.2.7 Respecto de la inspección judicial solicitada por la parte convocante al Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEM) con el objeto de *“probar que se determine la totalidad de las construcciones que han realizado las bodegas No. 6 del módulo 1, la No. 44 del módulo 4, la No. 1 módulo 1, bodega 26 módulo 1 y bodega 25 módulo 1”*, el Tribunal se abstuvo de decretar dicha prueba y en su lugar, dispuso que por la parte convocante se aportaran las pruebas documentales correspondientes en los términos de lo dispuesto en los artículos 236 y 243 del CGP para verificar los hechos objeto de la prueba. Llegada la fecha para la práctica de la prueba, la parte convocante, solicitante de la prueba, puso de presente el error en el que incurrió en su petición, la imposibilidad de evacuarla por dicha razón y el desistimiento de la misma, el cual fue aceptado mediante Auto No. 29 del veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017)²⁸.
- 4.10.2.8 El concepto del abogado Alejandro Hernández Moreno, el cual se tuvo por aportado como alegación de parte, en los términos del artículo 226 del Código General del Proceso.

4.11 Pruebas decretadas de oficio con posterioridad al auto de pruebas.

El día seis (6) de diciembre de dos mil diecisiete (2017)²⁹ este Tribunal, de conformidad con las facultades previstas en el artículo 169 del C.G.P en concordancia con el inciso primero del artículo 170 del mismo estatuto, decretó de oficio la práctica de los testimonios de las señoras Mariana Osorio Ramírez y Yudis Constanza Rivera por considerar que en su calidad de administradora delegada de la copropiedad Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM) y ex representante legal del Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM) respectivamente, resultaba

²⁸ Folios 485 y 486 del cuaderno principal No. 2.

²⁹ Folios 507 a 519 del cuaderno principal No. 2.

relevante para este Tribunal recibir sus declaraciones para efectos del esclarecimiento de los hechos objeto del litigio.

4.12 Práctica de Pruebas:

Las pruebas decretadas en el curso de la primera audiencia de trámite y las que de oficio decretó el Tribunal, fueron practicadas en su totalidad en audiencias llevadas a cabo el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017)³⁰, el seis (6) de diciembre de dos mil diecisiete (2017)³¹ y quince (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017)³², salvo los testimonios de los señores Diego Vinicio Rodríguez Sierra y Omar Fabián Camacho Herrera, por ser desistidos por el apoderado de la parte convocante, y el testimonio de la señora Luz Ángela Salgado Bolaños frente a quien este Tribunal resolvió no recibir su declaración al no ser la persona que fungió como presidente de la asamblea de copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM) llevada a cabo el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) sobre la que trata el presente litigio. De igual forma, la exhibición de documentos relativos a las construcciones realizadas en el Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN), fueron desistidas por la parte convocante solicitante de la prueba, al señalar que no fue posible acceder a dichas construcciones por tratarse de unidades privadas y por ende, la imposibilidad de exhibir los documentos en los términos en que la mencionada prueba fue decretada por el Tribunal.

Las pruebas se evacuaron con sujeción a las formalidades legales, respetándose el derecho de defensa y contradicción de las partes. Igualmente, se le dio la oportunidad al apoderado de los litisconsortes para intervenir en la práctica de las pruebas y contradecir las presentadas por el Centro Empresarial Metropolitano PH.

En cuanto a las audiencias de pruebas, el día veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017) se practicó el interrogatorio de parte al representante legal del Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM) e igualmente se recibió la declaración de la perito Blanca Nora Pabón, ambas pruebas solicitadas por la parte convocante. Además, se practicó el testimonio del señor Alberto Torres Rodríguez y se llevó a cabo la exhibición de documentos a cargo del Centro Empresarial Metropolitano P.H. (CEM).

El día seis (6) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) tuvo lugar la exhibición de documentos por parte del Centro Empresarial de Negocios P.H. (CEN), seguido de lo cual se practicaron los testimonios de la Señora Luisa Astrid Becerra y el señor José Ignacio Jiménez Pulido. Igualmente, se recibieron las declaraciones del perito José Ignacio Jiménez Pulido y del Dr. José Alejandro Hernández, esta última declaración recibida como alegación de parte de acuerdo con lo previsto en el inciso tercero del artículo 226 del C.G.P.

³⁰Folios 480 a 493 del cuaderno principal No.2

³¹ Folios 507 a 519 del cuaderno principal No.2

³² Folios 534 a 539 del cuaderno principal No.2

Finalmente, el quince (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) se practicaron los testimonios de las señoras Josefa Guevara y Yudis Constanza Rivera, esta última como prueba decretada de oficio por el Tribunal.

En esta forma se concluyó la instrucción del proceso durante la cual las partes aportaron varios documentos, algunos de los cuales fueron aportados en el curso de los testimonios, y respecto de los cuales cada una de las partes tuvo la oportunidad de controvertir tales pruebas en los términos de ley.

4.13 Alegatos de conclusión:

Una vez concluido el período probatorio y practicadas todas las pruebas decretadas por el Tribunal, con excepción de las que fueron desistidas de conformidad con lo indicado anteriormente, en audiencia realizada el quince (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017)³³, el Tribunal realizó el control de legalidad de las actuaciones adelantadas en el curso del trámite arbitral, concediéndose la oportunidad a los apoderados de la convocante y la convocada y al apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios para indicar si existe alguna prueba solicitada en tiempo que no haya sido decretada o alguna decretada que no haya sido practicada en el presente trámite o alguna actuación que deba ser saneada, frente a lo cual las partes manifestaron que no existe ninguna prueba solicitada y no decretada o decretada y no practicada y que no consideraban necesario saneamiento alguno.

En audiencia llevada a cabo el quince (15) de enero de dos mil dieciocho (2018)³⁴ la parte convocante, los litisconsortes cuasinecesarios y la parte convocada efectuaron sus alegaciones finales.

El Tribunal señaló el presente día y hora para la audiencia de fallo.

5 Término del proceso:

El Tribunal procede a proferir el presente laudo en tiempo oportuno, como pasa a precisarse:

Ante el silencio del pacto arbitral y conforme con la Ley y el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la Primera Audiencia de Trámite.

Al respecto, el proceso no estuvo suspendido en ninguna oportunidad y dado que la primera audiencia de trámite tuvo lugar el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) como consta en el Acta No. 11 que obra a folios 305 a 315 del cuaderno principal No.1, el plazo legal para fallar, establecido en seis (6) meses, vence el veinticuatro (24) de marzo de dos mil dieciocho (2018).

³³ Folios 534 a 539 del cuaderno principal No. 2.

³⁴ Folios 543 y 544 del cuaderno principal No. 2.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal se encuentra en la oportunidad para proferir el laudo.

6 Demanda

6.10 Pretensiones de la convocante:

En la reforma a la demanda, la convocante solicitó las siguientes declaraciones y condenas:

“

1. Que se **DECLARE**, que el Acta No. 15 de la Asamblea de segunda convocatoria Extraordinaria de Propietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H., celebrada el 10 de septiembre de 2016, tiene objeto ilícito, no cumple con las previsiones de la ley y el Reglamento de propiedad Horizontal y por lo tanto es nula e ineficaz.
2. Que como consecuencia de la anterior, se **DECLARE**, que las decisiones tomadas por parte de la Asamblea General de copropietarios, son nulas e ineficaces, y no producen efecto alguno, por violación flagrante de la ley y el reglamento de propiedad horizontal.
3. Que se **DECLARE** la nulidad de la escritura pública No. 4382 del 30 de noviembre de 2016, de la notaría 64 del círculo de Bogotá, toda vez que, el fundamento de la misma es el acta No. 15 de la asamblea extraordinaria de Copropietarios de fecha 10 de septiembre de 2016, que tiene objeto ilícito y por tanto es nula e ineficaz.
4. Que se **DECLARE**, que las sumas de dinero que está cobrando el CENTRO EMPRESARIAL a OIKOS, no tienen fundamento alguno y, en consecuencia, no existe obligación de pagar por parte de mi representada y, se **ORDENE**, al CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO proceda a anular las cuentas de cobro o facturas que le han sido enviadas a la convocante, tanto por cuotas ordinarias, como por cuotas extraordinarias.
5. Que en la sentencia que se profiera decretando la Nulidad del acta No. 15 de fecha 10 de septiembre de 2016 y de la escritura 4382 del 30 de noviembre de 2016, de la notaría 64 del círculo de Bogotá, **ORDENE** su inscripción de la parte resolutive en el registro correspondiente.
6. Que se **CONDENE** al CENTRO EMPRESARIAL a pagar las costas y agencias en derecho”.

6.2. Los hechos de la reforma de la demanda:

En la reforma de la demanda, la convocante invocó los siguientes hechos transcritos literalmente de correspondiente escribo que obra a folios 154 a 172 del Cuaderno Principal No.1:

“1.- El 1° de septiembre de 2016, el CENTRO EMPRESARIAL, por conducto de su representante legal, convocó a OIKOS a una asamblea extraordinaria de

copropietarios, que se llevaría a cabo el 10 de septiembre de 2016 las 8:30 am, en el auditorio del mismo centro empresarial.

La citación no fue dirigida directamente al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS, se recibió una convocatoria a "PROPIETARIOS" es decir no se cumplió con lo señalado en el art 155 en su parte pertinente que dice:

"... por circular enviada a cada propietario..."

2.- En dicha convocatoria se establecieron los temas a tratar, así:

"...

- 1. Verificación del Quórum*
- 2. Elección del presidente y secretario de la asamblea, y comisión verificadora del acta.*
- 3. Aprobación para dejar sin efecto la reforma del reglamento del año 2015.*
- 4. Aprobación reforma del reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano 2016*
- 5. Presentación y aprobación de cuota extraordinaria"*

3.- En la misma convocatoria se establecieron las reglas para la reunión de segunda convocatoria, y se acompañó información relativa a los temas a tratar en la asamblea, pero no se acompañó la lista de morosos como lo exige el parágrafo 2 del artículo 3º de la ley 675 de 2001-

No dice de qué manera se convocó, ni se especificó el orden del día, para la segunda convocatoria, se desarrolla con la presunción del orden de la primera convocatoria.

*La parte inicial del acta No. 15 del 10 de septiembre de 2016, es confusa, pareciera corresponder a la reunión extraordinaria en Asamblea de **segunda** convocatoria, pero en ella se dejó una constancia preliminar de asistencia y verificación del quórum de sesión extraordinaria de **primera** convocatoria, en la que se dice que siendo las 9 a.m. solo se registró un quorum del 11% de coeficientes de copropiedad. (Sin saber si corresponden a los aprobados en el reglamento original de 2009 o del reglamento sin registrar del 2015), tampoco se levantó el acta respectiva, ni se dijo constancia de quienes fueron los asistentes y mucho menos se anexó el registro de firmas de la reunión extraordinaria de primera convocatoria.*

4.- La asamblea extraordinaria de segunda convocatoria a la que nos hemos venido refiriendo, según consta en el acta No. 15 del 10 de septiembre de 2016, se llevó a cabo, y se desarrolló el orden del día propuesto para la primera convocatoria.

Sobre el tema de segunda convocatoria para Asamblea extraordinaria, es importante analizar si esta se puede llevar a cabo el mismo día y a la hora siguiente de realización de la primera convocatoria, veamos:

El "Artículo 41 de la ley 675 de 2001, expresa. "Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de

quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 pm), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal...”

(Resaltado fuera del texto)

Por su parte el Reglamento de propiedad Horizontal en el artículo 117, al referirse a reuniones de segunda convocatoria, consagra:

“Si convocada la Asamblea general de copropietarios, no puede sesionar por falta de quorum se convocará a una nueva reunión que se realizará en la fecha de la convocatoria inicial, a la hora siguiente, en el mismo lugar, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados”

Significa lo anterior que, las reuniones extraordinarias de segunda convocatoria, no se podrían desarrollarse antes del tercer (3) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial (primera), pues lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, resulta inaplicable, ya que reduce el término consagrado en esta disposición legal general enunciada.

Nadie discute el interés en poder deliberar y tomar decisiones en cada convocatoria que se haga de Asamblea de Propietarios. Pero dicha facultad, no puede configurar una violación al derecho de convocatoria y pretender tomar decisiones a afecten la validez de la reunión.

Veamos, es claro que en la primera convocatoria, jamás se podría deliberar o iniciar sesión con un quórum inferior al 51%, pero para la segunda convocatoria, la ley si permite sesionar o deliberar con un número plural de propietarios que se presenten, sin importar el coeficiente que represente.

Como lo manifestamos, la misma ley 675 de 2001, evita que una minoría, en un mismo día, quiere hacer reunión de primera convocatoria y a pesar de la falta de quórum para iniciar, lo pretende evadir con el paso de unos minutos u horas y, el mismo día se realice la segunda convocatoria. Si lo anterior fuera procedente se podría cometer arbitrariedades por parte de una minoría, cuando la norma busca el consenso y por ello ha establecido la Reunión en Segunda Convocatoria, la cual no podrá ser antes del tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial.

Por eso en el párrafo 1 del artículo 5, de la ley citada señala:

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

De tal manera que la reunión extraordinaria de segunda convocatoria realizada por el Centro Empresarial Metropolitano, el 10 de septiembre de 2016, carece de validez jurídica, y por lo tanto sin valor y efecto alguno, por haberse realizado fuera

de los términos establecidos en la ley, es decir se efectuó antes de los 3 días taxativamente señalados en la ley, y no al tercer (3) día o después.

5.- En el punto de asistencia y verificación de quorum de sesión de segunda convocatoria, llevada a cabo el mismo 10 de septiembre de 2016, se señala equivocadamente, que se contó con una asistencia de Copropietarios, equivalentes según coeficientes aprobados en Asamblea del 11 de Abril de 2015, en un 74,6% y añade que en el curso de la sesión, se llegó a un máximo asistentes, según anexo 1 del 78,30%; sin embargo en el cuadro de registro de asistencia, donde aparecen las firmas, se señala como coeficiente único el aprobado en Asamblea del 11 de Abril de 2015, para todas las decisiones, situación que resulta incongruente, contraria, incierta, puesto que por cada punto a decidir del orden del día, se tomaron no solo los coeficientes de 2015, sino también los coeficientes del reglamento original de 2009.

Veamos, al inicio de la reunión extraordinaria de segunda convocatoria, según consta en el acta que se objeta, se toman los coeficientes para sumatoria del quórum, de una reforma al reglamento aprobada en abril 11 de 2015, pero sucede que esta escritura pública 2512 del 24 de Agosto de 2015, en la que se protocolizó esta acta que reformó esos coeficientes en ese año 2015, nunca fue registrada por parte de la oficina de registro, conforme nota devolutiva y conforme se constata del certificado de libertad en mayor extensión No. 50N-305317.

Las escrituras que reforman los coeficientes de copropiedad, requieren del registro por cuanto el acta que es fundamento de la misma debe formalizarse con la publicidad en el registro y por cuanto el cambio de coeficientes conlleva necesariamente la modificación (aumento o disminución) en el área de la unidad privada que altera consecuentemente, la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes.

Esta escritura reformativa de coeficientes debe registrarse en cada folio de matrícula de cada unidad privada, para que cumpla con el requisito formal de la publicidad, norma de orden público de obligatorio cumplimiento. Es decir para tomar el nuevo coeficiente aprobado el 11 de abril de 2015, esta escritura pública 2512 del 24 de Agosto de 2015, fundamentada en un acta de 2015 debió registrarse, hecho que no sucedió, es decir no surtió las exigencias de ley, conforme se dijo y conforme se explica a continuación, por lo que esos coeficientes de 2015, no pudieron tomarse para ninguno de los eventos de la Asamblea del 10 de septiembre de 2016, máxime si para todos era conocido, que uno de los puntos del orden del día era dejar esa escritura 2512 sin valor y efecto alguno.

La potestad reguladora de las Asambleas, debe entenderse limitada por la constitución y la ley y la violación de las normas y procedimientos señalados conlleva la nulidad de las actas y la ineficacia de las decisiones tomadas, como se explicó anteriormente y, además, la Ley 675 de 2001, señala las formalidades

exigidas en los casos de modificación de coeficientes de copropiedad, que debió tenerse en cuenta en el caso que nos ocupa:

- a. El artículo 28, al referirse a la modificación de coeficientes señala claramente: **“La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: ...”** (subrayado fuera del texto)
- b. El artículo 51, al referirse a las funciones del administrador en el numeral 9, claramente señala: **“elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios”**.

Como uno de los temas más importantes que se aprobaron en la Asamblea extraordinaria del 11 de Abril de 2015, al reformar el reglamento, fue la modificación de los coeficientes, ésta necesariamente debió registrarse conforme exigencia de Ley antes citada, cosa que no sucedió y por lo tanto nunca pudieron haberse tenido en cuenta estos coeficientes al inicio de la reunión para **la verificación del quórum en la Asamblea extraordinaria de Septiembre de 2016** hecho que también la vicia de nulidad.

6.- Dentro de los asistentes a la sesión extraordinaria, aparece Promotora Caledonia S.A., como representante del Centro Empresarial de Negocios con un coeficiente del 14.136 aprobado en abril 11 de 2015; equivalente al 0,418 del coeficiente de reglamento original de 2009, según tabla comparativa, es decir:

En el “INFORME DETALLADO DE ASISTENCIA Y MANEJO DE QUÓRUM SEP 10 DE 2016”, que se insertó en el acta de Asamblea extraordinaria de segunda convocatoria realizada el 10 de septiembre de 2016, objeto de impugnación, se inscribió en las casillas:

“Inmueble principal”	a “CEN”
Razón social inmueble principal”	a “PROMOTORA CALEDONIA S.A.”
“Asistente”	a LUISA BECERRA

PROMOTORA CALEDONIA S.A. nunca le otorgó poder a LUISA BECERRA, ni esta ha sido representante de dicha sociedad.

SEGÚN REGISTRO DE FIRMAS A ASAMBLEA EXTRAORDIANRIA DEL 10 DE SEPTIEMBRE, que obra en el expediente, aparece firmándolo no solo por la señora Luisa Becerra, que ilegalmente representa EL CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS (CEN) con coeficiente del 14.1355% que se aprobó en la Asamblea extraordinaria del 11 de Abril 2015, sino por todos los asistentes con el coeficiente aprobado en el 2015.

Es decir solo se manejó un registro de firmas para la primera y segunda convocatoria, sin poderse determinar quienes asistieron en la primera convocatoria y quienes asistieron en la segunda convocatoria.

7.- Sobre el anterior punto, cabe anotar, que Promotora Caledonia S.A., no tenía, ni tiene facultades para representar a los propietarios de las 48 oficinas que forman parte de EL CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS (CEN). Según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria No.50N20554286 que se acompaña y que corresponde al Centro Empresarial de Negocios, de la cual se abrieron según anotación 6 del folio, 48 oficinas que se han denominado Oficinas del Centro Empresarial Metropolitano y cuyos folios de matrícula inmobiliaria acompaño, (50N-20605054 al 50N-20605101) enumeradas de la B-1 a la B-35 y de la B-45 a la B-57, que para la fecha de la asamblea pertenecían ya a 48 nuevos propietarios, a quienes no se les citó a la Asamblea, de manera individual, como en derecho corresponde.

8.- Ahora bien, si revisamos el acta No. 15 objeto de debate, que reposa en el expediente, encontramos en el listado de asistentes a PROMOTORA CALEDONIA, representada por Luisa Becerra. Sin embargo, en los poderes que se acompañaron a la demanda aparece la Sra. Luisa Astrid Becerra Sánchez, representando al CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS (CEN) y ella, como representante legal de esa Copropiedad, resuelve otorgarse ella misma ´poder, para representar las 48 oficinas del Centro Empresarial de Negocios que no participaron en las decisiones de la Asamblea, por cuanto no fueron citados, violándoseles sus derechos fundamentales contenidos en la Ley y el Reglamento, máxime si se tiene en cuenta que en esta Asamblea extraordinaria de segunda convocatoria se les disminuyó el coeficiente de copropiedad que lo era de 14.1355%.

9.- No contaba con legitimidad entonces de la señora Luisa Astrid Becerra, para representar a unos propietarios de las oficinas mencionadas que, según se desprende de los folios que acompaño, no son de su propiedad. En consecuencia, no existe legitimación e dicha persona natural, y menos de Promotora Caledonia, para representar el coeficiente del 14.136% que correspondía a las 48 oficinas.

De aceptar que el administrar, represente a mutuo propio a los copropietarios en las Asambleas, sería como aceptar que en todas las copropiedades en Colombia, el Administrador pueda reunirse por sí solo, cuantas veces considere necesario y tomar cualquier decisión por los copropietarios, incluso la de modificarles el reglamento y los coeficientes de copropiedad.

10.- Lo anterior, evidencia que a dicha asamblea extraordinaria, debió haberse convocado a cada uno de los propietarios de las 48 oficinas de Edificio denominado Centro Empresarial de Negocios (CEN), por formar parte del Centro Empresarial Metropolitano (CEM). Máxime cuando uno de los temas que generaron la reforma o consolidación de la reglamentación, fue la modificación de los coeficientes de copropiedad de estas 48 oficinas, que necesariamente implica alteración del área privada construida de su propiedad, puesto que estos coeficientes se calcularon con base en esta área, coeficientes que determinan nada más ni nada menos por

disposición del art. 25 de la ley 675 de 2001: la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. El porcentaje de participación con cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Es decir, el sagrado derecho de propiedad que contempla el artículo 58 de la Constitución Nacional, fue evidentemente vulnerado, los coeficientes de copropiedad fueron modificados, sin consentimiento expreso de las 48 personas titulares de las oficinas afectadas, es decir los demás copropietarios modificaron su derecho de copropiedad (mayor o menor área), violando sus derechos que habían sido adquiridos con arreglo a la ley.

11.- Como consecuencia de lo anterior, a dicha reunión de asamblea extraordinaria de copropietarios, no fueron convocados, ni participaron los propietarios de las 48 oficinas que conforman el Centro Empresarial de Negocios (CEN), puesto que quien asistió fue la administradora, señora Luisa Becerra, quien por cierto de acuerdo con el reglamento de la Propiedad Horizontal tiene algunas limitaciones:

El parágrafo 4 del artículo 114, prohíbe al administrador representar derechos diferentes a los suyos “Los miembros del Consejo de Administración. El administrador No pueden representar en la Asamblea **derechos diferentes a los suyos o de aquellos cuya representación ejercen por la ley**”, (subrayado fuera del texto).

Por otra parte el parágrafo 5 del mismo artículo 114 limita a que el mandatario o representante de propietarios solo puede representar en la Asamblea a 5 unidades privadas.

12.- Se desprende de lo anterior, que la reunión extraordinaria, que consta en el acta No. 15, ya mencionada, tiene vicios insubsanables, toda vez que, la convocatoria no se realizó a todos los copropietarios del Centro Empresarial, en contravención del artículo 115 de los Estatutos Sociales y de la ley, que como si fuera poco además se tomaron coeficientes de copropiedad ilegales. Igualmente porque las decisiones que se tomaron en dicha reunión, se adoptaron sin el número de votos necesarios teniendo en cuenta que, no participaron los copropietarios que debieron hacerlo, toda vez que, repito, estuvieron representados por una persona natural que carecía de legitimidad para tal efecto, como ya se anotó. Lo anterior, también va en contravía del artículo 122 de los mismos estatutos o Reglamento y de la ley.

Por otra parte y en relación con el punto de reforma al reglamento de Propiedad Horizontal del año 2016, cabe anotar que en el acta no se especificaron claramente los temas a reformar y mucho menos lo relacionado con la forma de calcular los coeficientes y los criterios de ponderación referidos en el artículo 27 de la Ley 675 de 200, por tratarse de un conjunto mixto (oficinas, bodegas y locales).

No se especificaron, la forma clara, matemática, y precisa cómo se calcularon los coeficientes y los criterios prácticos de ponderación a los que se refieren el artículo

27 de la Ley 675 de 2001, por ser un centro empresarial mixto. Solo se dice que hubo reuniones de socialización de la reforma y que consideran como suficiente ilustración.

Es importante citar la parte pertinente del artículo 27 de la ley 675, que indica:

ARTÍCULO 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente a **una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.**

Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad. (Subrayado fuera del texto).

Por su parte el, **“ARTÍCULO 26.** Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán **con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.**” (Subrayado fuera del texto).

El acta que se objeta, sólo se limitó a decir que “el criterio de cálculo usado para establecer los coeficientes de los copropietarios (el cual se limita a la ponderación objetiva **de área privada de la unidad, respecto del total del área privada de las unidades que integran la copropiedad**”) (Subrayado fuera del texto).

Significa que debieron fijarse criterios taxativos, como el porcentaje de área que se tomaría para cada clase de unidad privada, un ejemplo, tomado el valor del metro cuadrado para cada clase de unidades privada (bodegas, locales, oficinas, parqueaderos, etcétera), calculando y aplicando de esta manera un porcentaje al área privada de cada clase de unidad privada. (Xx% de área para locales, xx% para oficinas, xx% para bodegas, xx% para parqueaderos).

Es decir, se copió parte del artículo 26 de la misma ley, que señala la forma como deben determinarse y calcularse los coeficientes de copropiedad en todos los edificios y conjuntos sometidos a la propiedad horizontal en Colombia, más NO se tuvo en cuenta la exigencia del artículo 27 referido, es decir los coeficientes violan los preceptos de ley para este tipo de conjuntos mixtos (oficinas, locales, bodegas), para los que se exige que deben aplicarse criterios de ponderación, que es muy diferentes a los factores obligatorios de cálculo.

Se dice que hay suficiente ilustración, por cuanto hubo reuniones previas a la socialización, circunstancia que no puede manejarse de esa manera ya que debieron ser precisos en los temas a reformar. Incluso en el tema específico de la modificación de los coeficientes y criterios de ponderación, que por cierto no se respetaron como derechos adquiridos, los establecidos en el reglamento original contenidos en la escritura 338 y mucho menos se contó con el consentimiento de los propietarios afectados en el cambio del coeficiente.

Es decir, en el acta debieron citarse claramente los artículos del reglamento original contenido en la escritura pública 338 del 2 de mayo de 2008 como en sus aclaraciones y los artículos de la escritura 1060 del 29 de octubre de 2009 que fueron objeto de reforma o si se reformarían total o parcialmente o si se suprimían.

Se dice que hubo votos negativos y votos en blanco, y a pesar de ser voto público no se dejó constancia del nombre de las personas ni de las unidades privadas, que votaron negativamente o en blanco, conforme lo exige el art 47 de la ley 675 de 2001 en la parte final, que dejarse constancia de “los votos emitidos en cada caso”.

Las reuniones de socialización que al parecer fueron el fundamento para decir que había suficiente ilustración sobre la reforma del Reglamento, incluida la modificación de los coeficientes, fueron informales, por lo que en el acta que se objeta, debió al menos hacerse el resumen de lo que consistía la reforma y a los criterios de ponderación y forma de cálculo de los coeficientes de copropiedad.

Teniendo en cuenta que uno de los objetivos de la escritura No. 4382 del 30 de noviembre de 2016, que se fundamenta en el acta No. 15 del 10 de septiembre de 2016, es que: “... los coeficientes aquí corregidos fueron calculados a la luz de criterios preexistentes y análogos orientados a otorgar justicia y equidad entre copropietarios sin distinción, ni variación por razón de la etapa a la que pertenecen y para soportar equitativamente la estructura de costos ordinarios de la copropiedad”... debieron tenerse en cuenta no solo la construcción de edificio de mini bodegas, sino también de todas la unidades privadas, que han realizados construcciones adicionales, denominadas bodegas, entre otras las siguiente, que de igual manera han ampliado su área privada, base del cálculo de coeficientes, tales como: la No. 6 del módulo 1, la No. 44 del módulo 4, la No. 1 módulo1, bodega 26 módulo 1 y bodega 25 módulo1, para que contribuyan equitativamente a los costos ordinarios de la copropiedad.

Unidades privadas que por cierto deben solicitar la respectiva licencia de las construcciones ilegalmente realizadas.

13.- En el punto de aprobación para dejar sin efecto la reforma del reglamento, cabe precisar, que se dice hubo suficiente ilustración, pero no quedaron específicos ni claros los motivos para dejar sin efecto la reforma del 2015.

Anota el acta que se aprobó “dejar sin efecto la reforma al reglamento de 2015”, pero en ningún momento se pronunciaron ni fueron específicos en los argumentos de dejar sin efecto y valor alguno la escritura pública número 2512 del 24 de Agosto de 2015 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, (en la que se protocolizó el acta de abril de 2015), tampoco se dijo que como consecuencia facultaba a la administradora para elevar la correspondiente escritura pública de resiliación.

Para el cómputo del quórum, se toman irónicamente, los coeficientes de la reforma de escritura de 2015, que precisamente en esa asamblea fe septiembre de 2016, la dejaron sin valor alguno.

Se dice que hubo votos negativos y votos en blanco, y a pesar de ser voto público no quedó constancia del nombre de las personas ni de las unidades privadas, que votaron negativamente o en blanco, conforme lo exige el art 47 de la ley 675 de 2001, en la parte final, que debe dejarse constancia de “los votos emitidos en cada caso”.

Concluyendo fácilmente de todo lo analizado y de lo que sigue, que bajo el entendido del artículo 37 de la ley 675 de 2001, las decisiones adoptadas por la Asamblea son de obligatorio cumplimiento, siempre que se hayan adoptado: “...con las normas legales y reglamentarias”, que como lo hemos demostrado NO se cumplieron en absoluto.

14.- De otra parte, en el orden del día ya transcrito, se sometió a consideración, la reforma del reglamento de propiedad horizontal 2016, el cual no fue aprobado, tal como quedó señalado en el acta “no obtuvo la mayoría calificada requerida por la ley y el reglamento para su aprobación, de esta forma no queda aprobada”.

*15.- No obstante lo anterior, y en la clara violación del reglamento de propiedad horizontal, y de la ley, proceden a someter nuevamente a votación la aprobación del mismo reglamento, que no había sido aprobado en uno de los puntos del orden del día de la asamblea extraordinaria de copropietarios, aduciendo la posibilidad que da el artículo 425 del código de comercio que dice: “**ARTICULO 425. DECISIONES EN REUNIONES EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA.** La asamblea extraordinaria no podrá tomar decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día publicado. Pero por decisión del setenta por ciento de las acciones representadas podrá ocuparse de otros temas una vez agotado el orden del día, y en todo caso podrá remover a los administradores y demás funcionarios cuya designación le corresponda”. (Subrayado nuestro).*

Como puede observarse, la interpretación que dieron a esta norma, no se ajusta a derecho, ni es el espíritu de la misma, toda vez que esa mayoría calificada, podrá ocuparse de tomar decisiones sobre otros temas, pero entendiéndose que de otros temas diferentes a los ya evacuados en el orden del día de la asamblea.

Lo anterior es totalmente descabellado jurídicamente hablando, pues en consideración a ese criterio, podrán modificarse cualquiera de las decisiones ya aprobadas en la misma asamblea, en contravía del debido proceso y de las normas que regulan el desarrollo de las asambleas de carácter extraordinario y como su nombre lo indica, se realizan para necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad.

Se violarían los principios de igualdad y del debido proceso, de aceptar esta interpretación errónea que llevó a la asamblea a plantear nuevamente la aprobación del orden del día ya evacuado, que era el objeto de la asamblea extraordinaria.

16.- En consecuencia, estamos en presencia de unas decisiones tomadas por la asamblea que reviste el carácter de ineficaces y nulas, con base en lo señalado anteriormente.

17.- Con base en las decisiones adoptadas por la asamblea en la reunión ya mencionada, se ha presentado un conflicto de carácter patrimonial entre EL GRUPO EMPRESARIAL OIKOS y CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO, por el cobro de unas expensas que no tiene obligación de pagar mi representada. El cual debe ser dirimido por este Tribunal de Arbitramento.

18.- El 24 de febrero de 2017, se registró a los 48 folios de matrícula inmobiliaria que se acompañaron con la demanda, correspondientes a las oficinas cuyos propietarios no tuvieron la oportunidad de hacerse parte en la Asamblea objeto de debate, la escritura No. 4382 del 30 de noviembre de 2016, mediante la cual, según dice la anotación No. 10 de los folios aleatorios que acompañó con números 50N-20605054, 50N-20605064 y 50N-20605097 de la oficina de instrumento de registros públicos de Bogotá, se registra reforma de reglamento de propiedad horizontal a la escritura pública No. 338 del 2 de mayo de 2008, de la notaría única de Cota - Cundinamarca (ajusta articulado y tabla coeficientes). Este registro que lo realizó el Centro Empresarial Metropolitano PH convocado, es improcedente, además se inscribió de manera incompleta.

19.- Sobre el registro de esta escritura 4382, vale la pena comentar, que no fue registrada, según consta en la nota devolutiva de la oficina de registro en la que se dice que debe aclararse, sin embargo, misteriosamente, vuelve e ingresa y aparece registrada.

20.- Es importante resaltar que en la escritura No.4382 del 30 de noviembre de 2016, cuando señala el objeto de la misma, visible en las hojas 3, del mencionado documento, encontramos que textualmente señala:

“OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA... cuyo propósito general comprenden.

- a) **Consolidar y armonizar** los textos del Reglamento de Propiedad Horizontal **Original** con las escrituras por medio de las cuales se realizó la adición o incorporación formal de la **segunda etapa** que conllevó a las construcciones del edificio denominado posteriormente CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS, sobre el lote de futuro desarrollo, con matrícula inmobiliaria 50N- 20554286” (Subrayado fuera del texto).
- b) Modificar el preámbulo, las disposiciones en que se identifique la segunda etapa como “lote de futuro desarrollo”, la identificación de bienes de uso privado, la identificación de bienes de uso común, y cualquier otra disposición que haga referencia a este tema con el ánimo de **armonizar los contenidos normativos como una sola propiedad horizontal** de la cual hacen parte formalmente la primera y segunda etapa. (Subrayado fuera del texto)

Veamos:

El reglamento original al que se refiere la escritura 4382, lo contiene la escritura pública 338 del 2 de mayo de 2008, contentiva del reglamento de propiedad Horizontal del CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO (CEM), identificado con el folio matriz número 50N-305317, que una vez registrada obtuvo la personería

jurídica con NIT 900626219-4, representada hoy por su administrador, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.

El reglamento de la segunda etapa como la denominan en la escritura 4382, lo contiene la escritura pública 1060 del 29 de octubre de 2009, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS (CEN), identificada con el folio matriz número 50N-30537 que una vez registrada obtuvo la personería jurídica con NIT 900030829, representada hoy por su administradora LUISA BECERRA.

Es decir que tanto el CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO (CEM) como el CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS (CEN), tienen su personería jurídica independiente, se trata de dos reglamentos de propiedad horizontal con personería jurídica individual.

Por su parte el artículo 9 y 10 de la ley 675, establece que la propiedad horizontal se extinguirá entre otras causales por la decisión unánime o quórum del 100% en asamblea general de propietario de los titulares del derecho de propiedad, siempre y cuando medie aceptación por escrito de los acreedores con garantía real.

Pues bien, del texto normativo que consta en la escritura 4382 señalada, se fundamenta en el acta 15 del 10 de septiembre de 2016 de la asamblea extraordinaria de segunda convocatoria de copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano a la cual como se dejó en claro no fueron convocados los propietarios de las 48 oficinas, por lo que no pudieron participar y mucho menos deliberar, así como que estuvieron representados ilegalmente, acta que además está viciada de nulidad, por todos y cada uno de los puntos referidos en esta demanda.

*Conforme se señaló, la escritura pública 4382 mencionada, le asignaron como objeto no solo “**consolidar y armonizar**” en un único texto, el reglamento original (388) con el reglamento de la segunda etapa (1060), sino “**armonizar los contenidos normativos como una sola propiedad horizontal**”, lo que equivale a extinguir la propiedad Horizontal denominada Centro Empresarial de Negocios (CEN), que cuenta con personería jurídica y, con un Nit 900030829 independiente, creada con el registro de la escritura pública No. 1060 del 2009. Y de paso conllevaría también a que se cancelen las 48 matrículas inmobiliarias de igual número de oficinas, que desaparecerían jurídicamente, generando un caos registral, perjuicios incalculables puesto que esas 48 unidades privadas, no solo han sido objeto de créditos, si no que han sido transferidas a múltiples propietarios.*

21.- Estamos en presencia de la extinción tácita de una persona jurídica, como lo es el Centro Empresarial de Negocios (CEN) lo cual demuestra que, las facultades otorgadas por la asamblea extraordinaria, además de los vicios insubsanables, extralimitó cualquier autorización otorgada si esta llegase a ser, en gracia de discusión, válida.

22.- La escritura 4382, en consecuencia, está viciada de nulidad, además porque es bien sabido, la ley 675 2011, en el artículo 9° establece que para la extinción de

la propiedad horizontal, se requiere la decisión unánime de los copropietarios en un 100% y, además, la aceptación de los acreedores hipotecarios.

23.- Otro de los errores que contiene la escritura 4382 de 2016, es que en el artículo de coeficientes de copropiedad, no se tuvieron en cuenta los criterios de ponderación exigidos en el art. 27 de la ley 675 de 2001, para este tipo de conjuntos de tipo mixto (bodegas, locales, oficinas).

24.- Por otra parte al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. propietario del Edificio de Mini Bodegas, a quien se le cambió el coeficiente de copropiedad del 4.574% al 7.84169%, sin respetarle los criterios de ponderación que como derechos adquiridos, le fueron vulnerados, se le aplicó este nuevo e ilegal coeficiente de copropiedad aún antes del registro de las tantas veces mencionada escritura 4382 fundamentada en el acta No. 15 del 10 de septiembre de 2016 motivo de impugnación. Coeficientes, que tampoco debieron aplicarse, por cuanto no cumplieron con las formalidades legales para su aplicación (registro de la escritura), conforme se analizó anteriormente y por cuanto la escritura que pretende legalizarlos también carece de validez por las razones expuestas.

Ténganse en cuenta que si bien solo a partir del 26 de febrero de 2017, fue irregularmente registrada la escritura 4382, los coeficientes aprobados ilegalmente en el acta del 10 de septiembre de 2017, se aplicaron a partir del mes de octubre de 2016, para aumentar el cobro de las cuotas de administración, incluso a sabiendas por parte de la Administración del (CEM), que el acta No. 15 de esa fecha ya había sido impugnada por ilegal.

*25.- Por otra parte es menester resaltar que en la reunión de segunda convocatoria de asamblea extraordinaria, realizada el 10 de septiembre de 2016, que como lo hemos reiterado es ilegal, ineficaz y/o inexistente, con un quórum **del 62-40%** se aprobó además una cuota extraordinaria, a la que se le aplicaría el nuevo coeficiente aprobado en dichas asambleas, que para el caso del GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. supera 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales. Veamos:*

*Según comunicado del 1 de octubre de 2016, que se adjunta, suscrita por la administración del Centro Empresarial Metropolitano (CEM), le informa que la **cuota de administración ordinaria**, para antes de la Asamblea del 10 de septiembre de 2016 era de **\$ 4.376.716**.*

*Según otra comunicación del mismo 1 de octubre de 2016, que se adjunta, suscrita por la administración del Centro Empresarial Metropolitano (CEM), le informa que **la cuota extraordinaria de administración**, aprobada en Asamblea de 10 de septiembre de 2016 es de **\$ 27.094.627***

Según el artículo 46, una de las decisiones que exigen mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad es la imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total supera cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

Significa lo anterior que la aprobación del cobro de la cuota extraordinaria, para el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. también se encuentra viciada de nulidad, por cuanto se aprobó con un quorum inferior al 70% de los coeficientes de copropiedad, siendo que este punto del orden del día se aprobó con un quorum del 62.40% y que como se demostró supera 4 veces el valor de las expensas necesarias.”

7. Oposición de la Convocada y la Contestación de la demanda:

El catorce (14) de julio de dos mil diecisiete (2017), la apoderada de la parte convocada presentó escrito de contestación a la reforma de la demanda³⁵, por medio del cual se pronunció sobre los hechos de la misma, propuso excepciones de mérito y solicitó la práctica de pruebas.

7.1. En cuanto a las pretensiones:

La convocada se pronunció sobre las pretensiones de la demanda para oponerse a todas y cada una de ellas por considerar que las mismas carecen de fundamento fáctico, jurídico y probatorio y, como consecuencia, elevó como solicitudes las siguientes:

***“Primero.** Negar la pretensión principal de la demandante de “declarar que el Acta No.15 de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H. de fecha 10 de septiembre de 2016 tiene objeto ilícito y por ende que es nula e ineficaz” toda vez, que como quedará plenamente probado la Asamblea en mención se sujetó con rigor al procedimiento, formalidades y demás requisitos legales vigentes, el contenido del acta es completamente lícito y las decisiones adoptadas en curso de la Asamblea agotaron los requisitos y formalidades legales para surtir plenos efectos.*

***Segundo.** Igualmente, solicito a su Despacho se niegue la pretensión segunda planteada por el demandante relativa a “declarar que las decisiones tomadas por dicha asamblea son nula(sic) e ineficaces y no producen efecto alguno por violación flagrante de la ley (sic) del reglamento de propiedad horizontal”, toda vez que como quedará plenamente probado la Asamblea se surtió con estricta sujeción al procedimiento, formalidades y demás requisitos legales y reglamentarios vigentes, y en consecuencia, se declare que las decisiones adoptadas y aprobadas por la Asamblea son (sic) eficaz de pleno derecho y produce efectos jurídicos.*

***Tercero.** Se niegue la pretensión tercera, en el sentido que las sumas cobradas por concepto de expensas han estado ajustadas a las declaraciones adoptadas válidamente por la Asamblea de (sic) como máximo órgano de la Administración de la propiedad horizontal con las mayorías legales requeridas, no habiendo lugar a su anulación y procediendo el pago efectivo con sus respectivos intereses moratorios.*

***Cuarta.** Que como consecuencia de lo anterior, se declare la improcedencia de la pretensión cuarta de la demanda.*

³⁵ Folios 187 a 188 y 226 a 242 del cuaderno principal No. 1

Quinto. *Que se condene en costas a la parte demandante”.*

7.2. En cuanto a los hechos

La convocada se pronunció sobre los hechos propuestos en la reforma de la demanda para aceptar algunos como ciertos o como parcialmente ciertos y, respecto de otros, indicó que no eran ciertos, o no le constan o no se tratan de hechos sino de presunciones del demandante.

7.3. En cuanto a las excepciones

La demandada, a través de su apoderada, formuló como excepciones de mérito las siguientes: 1) *Validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la asamblea*, 2) *Cálculo del porcentaje de coeficiente de copropiedad fue generado conforme señala la ley*, 3) *cabal cumplimiento del régimen de propiedad horizontal y reglamento de propiedad horizontal del conjunto Centro Empresarial Metropolitano con respecto a la reforma del reglamento*, 4) *potestad de oponerse a las decisiones por cuanto estuvo presente y estuvo suficientemente enterado del objeto de la asamblea extraordinaria de copropietarios*. Adicionalmente, propuso la excepción genérica solicitando al Tribunal declarar y/o decretar de oficio en la respectiva sentencia cualquier excepción que advierta o que resulte probada dentro del proceso.

8. Presupuestos procesales y nulidades sustanciales:

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral, ya que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede dictar laudo de mérito, el cual se profiere en derecho.

La parte convocante y la parte convocada están constituidas por personas jurídicas de derecho privado, cuya existencia y representación están acreditadas en el proceso y han acudido a este por medio de sus representantes legales y de sus apoderados judiciales que son abogados en ejercicio del derecho de postulación. Los litisconsortes cuasinecesarios del demandante acreditaron su legitimidad para intervenir en el proceso en condición de propietarios de unidades privadas del Centro Empresarial Metropolitano PH y han estado igualmente representados a través de apoderado judicial reconocido en el proceso.

La demanda reformada reúne los requisitos legales y las partes convocante y convocada están legitimadas en causa. Así mismo este laudo se profiere en tiempo oportuno.

En este orden de ideas, en atención a que la relación procesal existente en el presente caso se ha configurado regularmente y que en su desarrollo no se advierte que se haya incurrido en defecto generador de alguna causal de nulidad, es de rigor decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes y, en orden a hacerlo, son pertinentes las siguientes consideraciones.

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

1. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

Como fue indicado al momento de determinar la competencia del Tribunal, según se desprende de la lectura de la reforma de la demanda, las pretensiones, sus fundamentos fácticos y jurídicos, así como de la contestación a la reforma de la demanda, la controversia entre las partes se suscita respecto a la presunta violación de la Ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Empresarial Metropolitano PH con ocasión de la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la asamblea de copropietarios llevada a cabo el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

Esta controversia, a su turno, constituye una materia arbitrable teniendo en cuenta la derogatoria del artículo 194 del Código de Comercio y del inciso 2º del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 13 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, tal como fue modificado por el artículo 6º de la Ley 1285 del 2009.

En efecto, las controversias materia del proceso arbitral son susceptibles de resolverse por la vía arbitral, por cuanto desde la modificación realizada al numeral 3º del artículo 13 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia llevada a cabo mediante el artículo 6º de la Ley 1285 del 2009, la definición de los asuntos arbitrables comprende todos aquellos que sean de libre disposición junto con aquellos otros que la ley autorice, encontrándose dentro de éstos la impugnación de decisiones de la asamblea general de propietarios siempre y cuando, lógicamente, exista cláusula compromisoria.

Conviene al respecto reiterar que en relación con el carácter arbitrable de la impugnación de decisiones de las asambleas de copropietarios, el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el cual la misma debía llevarse a cabo a través del *“procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”*, fue derogado expresamente por el literal c) del artículo 626 del Código General del Proceso. De esta manera, con la derogatoria de dicha norma la impugnación de una decisión de asamblea de propietarios puede ser sometida a la justicia arbitral, si se ha pactado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal la cláusula compromisoria, pues no se encuentra vigente la remisión al artículo 194 del Código de Comercio que a su turno disponía que las acciones de impugnación de decisiones de órganos societarios debían adelantarse ante *“los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria”*.

De otra parte, para el Tribunal la cláusula compromisoria pactada reúne los requisitos legales, se estipuló en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Empresarial Metropolitano PH que consta en Escritura Pública No. 338 otorgada el dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) en la Notaría Única de Cota, en el cual se acordó someter a la decisión de un tribunal arbitral *“Todo conflicto que se presente entre los propietarios de bienes privados de El Centro Empresarial, o entre ellos y*

el Administrador o con El Centro Empresarial”, esta cláusula cumple los requisitos exigidos por el artículo 4 de la Ley 1563 de 2012 y no se observa vicio en su celebración.

Así mismo, en ejercicio del derecho constitucional fundamental de acceso a la Administración de Justicia, las partes están facultadas para acudir al arbitraje como mecanismo alterno de solución de las controversias derivadas de los actos y negocios jurídicos entre ellas y han comparecido a este trámite por conducto de sus apoderados con la plenitud de las exigencias normativas. Así mismo, las partes son capaces de transigir, y han puesto de presente que no pudieron arreglar amigablemente las diferencias sometidas a decisión del Tribunal.

2. THEMA DECIDENDUM DEL PROCESO Y PROBLEMAS JURÍDICOS **MATERIA DE DEBATE:**

El conflicto sometido a la decisión de este Tribunal arbitral se fundamenta en la posibilidad que asiste al administrador, al revisor fiscal y a los propietarios de bienes privados de impugnar las decisiones que hubieren sido adoptadas por la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, a cuyo tenor:

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

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

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

Sobre la impugnación de actas de asamblea o juntas directivas o de socios, el dr. *Hernán Fabio López Blanco*³⁶, al analizar el art. 382 del Código General del Proceso, señala:

“La demanda 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,

³⁶ Código General del Proceso, Parte Especial, págs. 177 y 178

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.”, norma que cubre a todas las personas jurídicas de derecho privado, de manera que debemos cuidarnos de entender que es únicamente respecto de sociedades civiles o comerciales que son apenas algunas de las especies del género señalado en la norma, de manera que la disposición cubre a más de esas sociedades, a las asociaciones, las fundaciones, las corporaciones sin que interese para nada que la entidad tenga o no ánimo de lucro, de ahí que siempre que se quiera demandar por la supuesta ilegalidad de un acto de asamblea, junta directiva, de socios o de cualquier “ otro órgano directivo de las personas jurídicas de derecho privado”, la única vía procesal adecuada es la del proceso verbal.

Ciertamente, las decisiones que se aprueben en esos entes, pueden afectar intereses de algunos socios, asociados, miembros de ellas etc., usualmente los minoritarios, quienes pueden ver menoscabados sus derechos por actos ilícitos de los otros que, por el hecho de ser mayoría, no pueden tomar determinaciones que atenten contra normas contractuales o legales, de ahí que se les brinde esta herramienta para la defensa de sus derechos, sin perjuicio de algunas expresas referencias legales con relación al punto en algunas disposiciones especiales.”

En este orden de ideas, corresponde al Tribunal pronunciarse acerca de si las decisiones adoptadas en la Asamblea realizada el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) se ajustan a las disposiciones legales y al reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano contenido en la Escritura Pública No. 338 otorgada el dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) en la Notaría Única de Cota, debiendo en particular analizar los distintos vicios de ilegalidad que en su escrito de reforma de la demanda y a lo largo del proceso fueron aducidos por Grupo Empresarial Oikos SAS, así como los manifestados por el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, tal como a continuación pasa a realizarse, con miras a definir si el acta No 15 objeto de la impugnación, las decisiones adoptadas en la reunión de la asamblea extraordinaria y la escritura mediante la cual se protocolizaron estas últimas y particularmente la reforma al reglamento de propiedad horizontal, se ajustan o no a la ley y al reglamento de propiedad horizontal y, en consecuencia, resolver si están viciadas de nulidad.

Para mayor organización y claridad, el Tribunal abordará, en primer lugar, la convocatoria a la asamblea de propietarios y los vicios o defectos que se señalan frente a la misma, en segundo lugar, se analizarán los defectos de forma que se señalan frente al acta, para pasar luego, en tercer lugar al estudio de la forma como se desarrolló la asamblea del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), analizando por último otros aspectos controvertidos relacionados con las decisiones adoptadas en la reunión.

3. LA CONVOCATORIA PARA LA ASAMBLEA DEL CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO P.H DE FECHA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Al respecto debe comenzar recordándose 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"³⁷.

En este sentido, la Corte Constitucional ha resaltado que la importancia de la convocatoria radica en que esta permite que los copropietarios se enteren previamente de la realización de una asamblea para que puedan conforme a sus intereses participar posteriormente en ella. En relación con ello, en sentencia C- 522 de 2002 dispuso:

"Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

- i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.*
- ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género.*
- iii. Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto". (se subraya)*

En punto a la convocatoria a la asamblea de propietarios del Centro Empresarial Metropolitano de fecha 1 de septiembre de dos mil dieciséis (2016), en el expediente

³⁷ Velásquez, L. *Propiedad horizontal*.

obra copia de las comunicaciones que fueron remitidas por la administración del CEM a los propietarios de unidades privadas, incluyendo los propietarios de las 48 oficinas que forman parte del Centro Empresarial de Negocios PH (CEN), observándose al respecto en cuanto a su contenido que se dirigieron a los distintos propietarios, con precisión de la fecha y hora en la que se llevaría a cabo la reunión, así como el orden del día con los distintos temas que serían tratados en la misma.

Es así como, en efecto, las convocatorias con los comprobantes de envío de aquellas que fueron remitidas mediante correo postal, obran a folios 1145 a 1471 del cuaderno de pruebas No. 3, a folios 1684 a 1722 del cuaderno de pruebas No. 5 y folios 2266 a 2385 y 2387 a 2439 del cuaderno de pruebas No.6, en donde se observa que su texto es el siguiente:

“Con fundamento en el numeral 1º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 121 del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, la Administración del CENTRO EMPRESARIAL METROPOLOTANO P.H., mediante el presente documento, CONVOCA a todos los copropietarios a la Asamblea Extraordinaria, que llevará a cabo el día sábado 10 de septiembre de 2016, a las 08:30 a.m., en el auditorio del Centro Empresarial Metropolitano en el Km 3,5 de la Autopista Medellín Costado Norte, para discutir y votar exclusivamente el siguiente:

Orden del Día

- 1. Verificación del Quórum.*
- 2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea, y comisión Verificadora del Acta.*
- 3. Aprobación para dejar sin efecto la reforma del Reglamento del año 2015.*
- 4. Aprobación Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Empresarial Metropolitano 2016.*
- 5. Presentación y Aprobación de Cuota Extraordinaria.*

Con fundamento en el Artículo 94 del Reglamento de Propiedad Horizontal del CEM, estará a criterio del consejo de administración la imposición de sanciones o la perdida de descuento por pronto pago por inasistencia a asambleas.

En el evento de no poder asistir, se puede hacer representar a través de un Poder Especial, el cual deberá estar acompañado del Certificado de Existencia y Representación Legal para el caso de Personas Jurídicas.

REUNIÓN DE SEGUNDA CONVOCATORIA: De no existir Quórum, y conforme con el artículo 122 del Reglamento vigente, si transcurrida una hora de la fijada en la citación (8:30 a.m.) no se obtiene el quórum necesario para deliberar y decidir se entenderá convocada la asamblea a reunión de segunda convocatoria para las 9:30 a.m. del mismo día, en el mismo lugar de la convocatoria inicial, y en consecuencia se deliberará y decidirá con

cualquier número plural de copropietarios asistentes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

INFORMACIÓN ADJUNTA: Para permitir su oportuno estudio y consideración de los temas a tratar y votar en la Asamblea, se adjunta a la presente convocatoria los siguientes documentos:

- 1) Infografía Reforma Reglamento Propiedad Horizontal*
- 2) Comparativo de coeficientes originales y propuesta de recálculo 2016.*
- 3) Comparativo de cuota de administración original y proyectada con nuevos coeficientes.*
- 4) Propuesta y proyección de Cuota Extraordinaria.*

“SU ASISTENCIA Y ACTIVA PARTICIPACIÓN SERÁ IMPORTANTE PARA DETERMINAR EL BUEN FUTURO DE LA COPROPIEDAD”

Cordialmente,

*YUDIS CONSTANZA RIVERA GUTIÉRREZ
Representante Legal
Centro Empresarial Metropolitano P.H.*

En este orden de ideas, concluye el Tribunal que en cuanto a su texto y contenido la convocatoria dirigida por el Centro Empresarial Metropolitano atendió los lineamientos dispuesto en el artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal, según el cual *“La Asamblea General de propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los ..., en la fecha y lugar que señale el Administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, mediante comunicación escrita, por circular enviada a cada propietario de los bienes privados, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible en la entrada de El Centro Empresarial”*

Ahora bien, en cuanto a la convocatoria a la asamblea objeto de la litis, en el proceso se han debatido por parte de la sociedad demandante y los litisconsortes cuasinecesarios, tal como pasa a revisarse, los siguientes puntos:

- (i)** El envío de las convocatorias a los propietarios de las 48 oficinas que componen el Centro Empresarial de Negocios PH (CEN);
- (ii)** El apoderado del Grupo Empresarial Oikos ha sostenido, además, que la citación se había dirigido genéricamente a “Propietarios”; y
- (iii)** La no inclusión en la convocatoria de la lista de morosos;

3.1 El envío de la convocatoria a los propietarios de las 48 oficinas que conforman el Centro Empresarial de Negocios (CEN):

En el hecho 7 de la reforma de la demanda, sostuvo el apoderado de la convocante:

“Según se desprende del folio de matrícula inmobiliaria No.50N20554286 que se acompaña y que corresponde al Centro Empresarial de Negocios, de la cual se abrieron según anotación 6 del folio, 48 oficinas que se han

denominado Oficinas del Centro Empresarial Metropolitano y cuyos folios de matrícula inmobiliaria acompaño, (50N-20605054 al 50N-20605101) enumeradas de la B-1 a la B-35 y de la B-45 a la B-57, que para la fecha de la asamblea pertenecían ya a 48 nuevos propietarios, a quienes no se les citó a la Asamblea, de manera individual, como en derecho corresponde”.

En concordancia con lo cual en el hecho 10º agregó:

“Lo anterior, evidencia que a dicha asamblea extraordinaria, debió haberse convocado a cada uno de los propietarios de las 48 oficinas de Edificio denominado Centro Empresarial de Negocios (CEN), por formar parte del Centro Empresarial Metropolitano (CEM)....”

Reiterando más adelante en el hecho 12: *“Se desprende de lo anterior, que la reunión extraordinaria, que consta en el acta No. 15, ya mencionada, tiene vicios insubsanables, toda vez que, la convocatoria no se realizó a todos los copropietarios del Centro Empresarial, en contravención del artículo 115 de los Estatutos Sociales y de la ley...”*

Al respecto, encuentra el Tribunal que sobre la convocatoria a las cuarenta y ocho (48) oficinas que conforman el Centro Empresarial de Negocios (CEN), obran al expediente las siguientes pruebas:

- a) En cuanto a la prueba documental, a folios 151 a 244 del cuaderno de pruebas No. 1, se encuentran copias de los certificados de tradición y libertad de las cuarenta y ocho (48) oficinas que forman parte del Centro Empresarial de Negocios. De igual forma, obra en el expediente a folios 1684 a 1722 del cuaderno de pruebas No. 5 y 2266 a 2385 del cuaderno de pruebas No. 6 las convocatorias dirigidas a estas oficinas, incluyendo una dirigida a la Administración del Centro Empresarial de Negocios PH.
- b) Así mismo, sobre las circunstancias relacionadas con el envío de las convocatorias a los propietarios del CEN y la conducta observada por las partes en relación con el mismo, en los testimonios practicados en el proceso, se destacan las declaraciones de las señoras Yudis Constanza Medina, Mariana Osorio, Alberto Torres y Luisa Astrid Becerra, de los cuales se extrae lo siguiente:
 - La señora Yudis Constanza Rivera Gutiérrez, representante legal del Centro Empresarial Metropolitano para la época los hechos que conciernen a este proceso, realizó un recuento pormenorizado de los antecedentes de la asamblea extraordinaria del 10 de septiembre de 2016, explicando la problemática presentada en el CEM una vez que se construyó el edificio correspondiente al Centro Empresarial de Negocios en el denominado “lote de futuro desarrollo” y la importancia de realizar una reforma al reglamento de propiedad horizontal del CEM con el fin de modificar los coeficientes. En su testimonio la señora Rivera Gutiérrez expuso los inconvenientes que se presentaron al

momento de realizar las convocatorias, la falta de colaboración por parte del representante legal del CEN en el sentido de proporcionar la información de las personas naturales propietarias de unidades privadas del CEN o permitir que se les entregara personalmente las citaciones en las oficinas mismas.

Yudis Constanza Rivera reiteró que en esta asamblea, así como en otras asambleas del CEM, quien representó al CEN fue su representante legal Luisa Becerra y expuso en detalle como fue el desarrollo de la misma desde su inicio como asamblea de primera convocatoria, su continuación como segunda convocatoria en la misma fecha y el agotamiento de la misma hasta su finalización.

- En similar sentido Mariana Osorio Ramírez, quien para la época de la asamblea ostentaba condición de administradora del CEM delegada por parte de Colliers International Colombia, describió detalladamente el procedimiento y logística adelantados para convocar a los propietarios individuales de las 48 oficinas. Es así como, sostuvo en su testimonio, en síntesis, que había verificado en los certificados de tradición y libertad quiénes tenían la calidad de propietarios de cada una de dichas oficinas, a partir de lo cual le había sido posible remitir por correo electrónico y correo certificado a través de la empresa *Envía* las convocatorias correspondientes a los propietarios personas jurídicas. Frente a propietarios personas naturales y comoquiera que la señora Luisa Becerra, administradora del Centro Empresarial de Negocios, no le proporcionó información al respecto, relató como personalmente había llevado las convocatorias a la portería del CEN, en donde el personal de recepción impidió el ingreso al edificio para poder entregarlas a cada oficina e igualmente se rehusó a recibirlas, motivo por el cual no tuvo más remedio que dejarlas en la portería principal del Centro Empresarial Metropolitano PH dado que igualmente para ingresar al CEN se debía acceder por el CEM.
- Por su parte, el señor Alberto Torres, quien fuera designado como revisor fiscal del Centro Empresarial Metropolitano PH para la época de la asamblea objeto de impugnación en el presente proceso, rindió testimonio en audiencia llevada a cabo el 24 de octubre de 2017 y en su declaración sostuvo que la administración del Centro Empresarial Metropolitano procuró realizar por diferentes medios la convocatoria y describió sobre el particular las distintas actuaciones que se llevaron a cabo. Añadió así mismo, que le consta como los propietarios de las unidades que integran el Centro Empresarial de Negocios se negaron a recibir las convocatorias y que el personal de recepción del CEN informó tener instrucciones de no recibir ninguna comunicación proveniente del CEM. Puso de presente, también, que los copropietarios del CEN no recibieron tampoco la información sobre la socialización de la reforma ni las facturas, todo lo cual coincide con los

documentos que obran a folios 2444 a 2450 y 2614 del cuaderno de pruebas No. 6, que corresponden a comunicaciones suscritas por propietarios del Centro Empresarial de Negocios mediante las cuales devuelven y/o rechazan facturas y citaciones remitidas por el Centro Empresarial Metropolitano PH.

- Finalmente, Luisa Astrid Becerra Sánchez en su declaración en el proceso rendida en audiencia llevada a cabo el 6 de diciembre de 2017, señaló³⁸ que cuando ha sido convocada como representante del CEN a las asambleas del CEM ha informado a los propietarios de las 48 oficinas acerca de la convocatoria y luego de las reuniones les ha informado, también, acerca del desarrollo de las mismas.

Con fundamento en el material probatorio señalado, concluye el Tribunal que la Administración del Centro Empresarial Metropolitano PH (CEM), realizó diligentemente y hasta donde estuvo a su alcance las actuaciones encaminadas a citar a la asamblea extraordinaria a todos los propietarios de las unidades privadas, quienes se encontraban suficientemente enterados de la asamblea, desde luego que, además, se realizaron reuniones de socialización previas³⁹ e incluso se adelantó en días anteriores una asamblea extraordinaria de propietarios, que tuvo lugar el 27 de agosto de 2016 y que consta en el acta No.14, cuyo objeto fue, precisamente, la aprobación de la reforma al reglamento de propiedad horizontal y la aprobación de una cuota extraordinaria, sobre todo lo cual existe abundante material probatorio que permite advertir como se trató de un asunto ampliamente conocido y de gran importancia para la copropiedad, dada la imperiosa necesidad de adoptar las reformas necesarias para rectificar los defectos que se presentaron en los reglamentos de propiedad horizontal anteriores⁴⁰.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 83 de la Constitución Nacional dispone que *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe...”*, norma a partir de la cual se ha reconocido como, ciertamente, la buena fe impone a todos los individuos el cumplimiento de deberes de conducta de diversa índole que comprenden, entre otros, observar en sus actuaciones diligencia, colaboración y lealtad con el fin no sólo de atender las propias responsabilidades sino igualmente de facilitar a los demás el cumplimiento de sus respectivas cargas.

Sobre el particular, nuestra Corte Constitucional ha sido reiterativa en señalar que la buena fe

“...se erige como pilar fundamental del sistema jurídico. Su noción evoca un imperativo de honestidad, confianza, rectitud, decoro y credibilidad que va de la mano con la palabra comprometida. En palabras de éste Tribunal, se ha

³⁸ Minuto 49 de la grabación

³⁹ Folios 878 a 886 del Cuaderno de pruebas No. 3 y folios 1723 a 1855 y 1987, 2005 a 2012 del cuaderno de pruebas No.5. Declaraciones de los testigos Yudis Rivera, Marina Osorio y Alberto Torres.

⁴⁰ Folios 1723 a 1855 y 1909 a 1914 del cuaderno de pruebas No. 5

indicado: ‘...el mencionado principio es entendido, en términos amplios, como una exigencia de honestidad, confianza, rectitud, decoro y credibilidad que otorga la palabra dada, a la cual deben someterse las diversas actuaciones de las autoridades públicas y de los particulares entre sí y ante estas, la cual se presume, y constituye un soporte esencial del sistema jurídico; de igual manera, cada una de las normas que componen el ordenamiento jurídico debe ser interpretada a la luz del principio de la buena fe, de tal suerte que las disposiciones normativas que regulen el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes legales, siempre deben ser entendidos en el sentido más congruente con el comportamiento leal, fiel y honesto que se deben los sujetos intervinientes en la misma. En pocas palabras la buena fe incorpora el valor ético de la confianza...’⁴¹

De igual forma, la Corte Suprema de Justicia, ha puntualizado al respecto lo siguiente:

“...principio vertebral de la convivencia social, como de cualquier sistema jurídico, en general, lo constituye la buena fe, con sujeción a la cual deben actuar las personas –sin distingo alguno- en el ámbito de las relaciones jurídicas e interpersonales en las que participan, bien a través del cumplimiento de deberes de índole positiva que se traducen en una determinada actuación, bien mediante la observancia de una conducta de carácter negativo (típica abstención), entre otras formas de manifestación. Este adamantino axioma, insuflado al ordenamiento jurídico – constitucional y legal- y, en concreto, engastado en un apreciable número de instituciones, grosso modo, presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces. Identifíquese entonces, en sentido muy lato, la bona fides con la confianza, la legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’, puesto que ‘fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará.” (Sentencia del 2 de agosto de 2001).

En consecuencia, la buena fe es un postulado rector que invariablemente deberá regir la conducta o comportamiento social, de suerte que, en todos los campos, constituye a la vez que una fuente de deberes especiales de conducta, un principio que impide o limita el ejercicio de determinados derechos cuando se ejercen irregularmente y en desmedro de legítimos intereses ajenos, dignos de oportuna salvaguarda⁴².

A partir de las consideraciones anteriores el Tribunal concluye que en el presente caso el Centro Empresarial Metropolitano PH a través de sus administradores atendió diligentemente la carga de convocar a todos los propietarios de unidades

⁴¹ Corte Constitucional, Sentencia T-099 de 2009.

⁴² Laudo Arbitral del 29 de abril de 2016, proferido dentro del Tribunal de Arbitramento promovido por Inversiones Pimajua SAS contra Urbanización Marbella SAS.

privadas, incluidas las 48 oficinas que componen el Centro Empresarial de Negocios (CEN), y que si a algunos de ellos, en particular a las personas naturales, no fue posible remitirles la convocatoria ante la falta de información sobre su dirección, a lo que se sumó la indicación impartida a la administradora del Centro Empresarial de Negocios en el sentido de no recibir convocatorias, situación que en la práctica condujo a que las citaciones tuvieran que ser entregadas en la recepción del CEM, como consta en los testimonios relacionados, esta situación a la luz del Derecho y en virtud del principio de la buena fe no puede constituirse en argumento aceptable para invalidar la convocatoria realizada.

Se insiste en que obra en el proceso prueba suficientemente convincente para este Tribunal, en el sentido de que se realizaron por parte del Centro Empresarial Metropolitano PH los mayores esfuerzos por efectuar la convocatoria, habiendo sido, en cambio, la propia actuación de los propietarios de las unidades que componen el Centro Empresarial de Negocios o este mismo, la que impidió que de manera más eficaz fuera remitida la convocatoria a la dirección de cada copropietario. Por lo tanto, a la luz del material probatorio recogido y en virtud del principio de la buena fe al que se ha hecho referencia, mal podría este Tribunal concluir que la convocatoria realizada no se ajusta a las previsiones legales o al reglamento de propiedad horizontal por no haber sido enviada a la dirección de cada uno de los propietarios de las 48 oficinas personas naturales, cuando las falencias aducidas en este sentido por el apoderado del Grupo Empresarial Oikos SAS y por el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, provienen del bloqueo sistemático que realizaron propios propietarios del CEN y el CEN mismo.

De otro lado, en cuanto a la convocatoria dirigida a los litisconsortes cuasinecesarios en particular, en el curso del interrogatorio de parte al representante legal del Centro Empresarial Metropolitano, sostuvo el apoderado de los litisconsortes que sus representados no habían sido convocados en debida forma, toda vez que siendo propietarios de las oficinas B45 a B57 y B15, en los folios del expediente que puso de presente al declarante, se observaba, a su juicio, que las mismas habían sido remitidas a destinatarios distintos.

Al respecto el Tribunal ha revisado las convocatorias que obran al expediente⁴³ encontrando que en particular las citaciones a las que aludió el apoderado de los litisconsortes, corresponden en realidad a oficinas de la Etapa 1, y que las citaciones de sus poderdantes, Alcira Hernández, propietaria de la oficina B15 del CEN obra al expediente a Folio 1459 del cuaderno de pruebas No. 3, y las citaciones al propietario R.B de Colombia SAS obran a folios 1451 y 1452 del cuaderno de pruebas No.3, entre otros.

De otro lado, frente a la circunstancia señalada por los apoderados de la convocante y los litisconsortes en el sentido de no existir comprobación acerca del recibo

⁴³ Las convocatorias obran a folios 1145 a 1471 del cuaderno de pruebas No. 3 y a folios 1684 a 1722 del cuaderno de pruebas No. 5 y a folios 2266 a 2385 y 2387 a 2439 del cuaderno de pruebas No.6. Los poderes y certificados de existencia y representación legal se encuentran en folios 891 a 1126 del cuaderno de pruebas No.3, folios 2016 a 2222 del cuaderno de pruebas No. 5 y folios 2223 a 2265 y del cuaderno de pruebas No.6.

efectivo de las convocatorias por parte de los destinatarios, cabe señalar que el párrafo 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone que toda convocatoria se realizará mediante comunicación enviada a la última dirección registrada de los propietarios, en concordancia con el artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal del CEM, según el cual la convocatoria se realizará “*mediante comunicación escrita, por circular enviada a cada propietario de los bienes privados, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible en la entrada del Centro Empresarial ...*”

Con fundamento en todo lo anterior, este Tribunal concluye que a la vista de las circunstancias particulares del caso concreto con el envío de la convocatoria y en el caso de las personas naturales cuya ubicación era desconocida con la entrega de las mismas en la portería del CEM, fue atendida la carga de citar a cada uno de los propietarios, sin que sea necesaria constancia acerca del recibo por parte de cada destinatario, por lo que no se advierte que exista vicio alguno en ese sentido.

Finalmente, en cuanto a la convocatoria dirigida por el Centro Empresarial Metropolitano PH al CEN, el Tribunal concluye que la misma se realizó por parte de aquel ante las dificultades que encontró a momento de enviar las citaciones a los propietarios de las 48 oficinas que integran el CEN, en aras de procurar realizar la citación a la asamblea por todos los medios a su alcance y hasta donde le fue posible y observando también la práctica que al respecto se había adelantado en asambleas anteriores del CEM. Con todo, dicha convocatoria al CEN era innecesaria y resulta inocua desde el punto de vista jurídico, teniendo en cuenta que de acuerdo con la ley y el mismo reglamento de propiedad horizontal la convocatoria ha de dirigirse a los propietarios de las unidades privadas.

En este sentido no debe dejar de reiterarse que el Centro Empresarial de Negocios no es copropietario del Centro Empresarial Metropolitano PH, tal como se desprende de los folios de matrícula inmobiliaria que obran al expediente. En efecto, en ninguna de las anotaciones que aparecen registradas en tales folios de matrícula figura el Centro Empresarial de Negocios PH como titular del derecho de dominio de los inmuebles a que se refieren los mismos, es decir, ni el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N305317 que corresponde al folio matriz del cual se desprendió el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N20554286 denominado como “lote oficinas”, ni éste último, ni tampoco los 48 folios que del mismo se desprendieron y cuyo dominio recae en los propietarios individuales de cada una de las 48 oficinas, de tal suerte que en la cadena de tradición no figura ni ha figurado como titular del derecho de dominio, en ninguno de los inmuebles referidos, la persona jurídica Centro Empresarial de Negocios PH.

En suma, tal como lo señaló el Tribunal al resolver la solicitud de integración de litisconsorte cuasinecesario presentada por parte del CEN en el proceso, el Centro Empresarial de Negocios PH no es copropietario del Centro Empresarial Metropolitano PH, por cuanto de acuerdo con la información que aparece inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos dicha persona jurídica no figura como titular del derecho de dominio de ninguna de las unidades privadas que conforman dicha propiedad horizontal, sin que pueda desprenderse esa titularidad de la

manifestación contenida en la Escritura Pública 1060 de 2009 en el sentido de indicar que el Centro Empresarial de Negocios *“mantiene su condición de unidad privada que forma parte del CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO sujeta a las previsiones de la escritura pública trescientos treinta y ocho (338) de dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) de la Notaría Única de Cota...”*, así como tampoco jurídicamente puede entenderse que ello se desprenda del aparte en el que se indicó en la citada Escritura 1060 de 2009 que el Centro Empresarial de Negocios *“hace parte”* del Centro Empresarial Metropolitano *“y se construirá sobre el lote de terreno con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20554286 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte...”*

3.2 La forma como fue dirigida la convocatoria:

En el hecho primero de la reforma de la demanda señaló el apoderado del Grupo Empresarial Oikos SAS que *“La citación no fue dirigida directamente al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS, se recibió una convocatoria a “PROPIETARIOS” es decir no se cumplió con lo señalado en el art 115 en su parte pertinente que dice:*

“... por circular enviada a cada propietario...”

Frente a lo anterior, si bien a folios 887 y 888 del cuaderno de pruebas No. 3 reposa en el expediente una citación de carácter general a “PROPIETARIOS”, revisadas todas las convocatorias enviadas por el Centro Empresarial Metropolitano P.H. y en particular la dirigida a la parte convocante, se advierte que no le asiste razón al apoderado de la actora comoquiera que obra a folios 1 y 2 del cuaderno de pruebas No. 1 y folios 1381 y 1382 del cuaderno de pruebas 3, convocatoria que no se encuentra dirigida de manera general a “PROPIETARIOS”, sino que en forma específica se dirige a Grupo Empresarial Oikos SAS en condición de propietario de las oficinas B6, B7, B8, B23, B24 y B25 del Módulo 3, junto con otra convocatoria independiente dirigida a Patrimonio autónomo fideicomiso Oikos-Educación, propietario de las oficinas B32, B33, B34 y B35, que obra a Folio 1471 del cuaderno de pruebas No. 3.

En conclusión, este Tribunal no encuentra que se configure el vicio al que alude el convocante, añadiendo que, además de lo expuesto, aún en el evento en que la citación hubiera sido enviada a cada copropietario en la forma genérica de “PROPIETARIOS” como refiere el apoderado de la actora, no se trataría en todo caso de un aspecto sustancial que pueda conducir a invalidar la convocatoria efectuada, siempre que la misma se haya enviado a cada propietario con el contenido y la antelación que disponen la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.3 La inclusión de la lista de morosos:

La Parte actora en el hecho tercero de la reforma de la demanda, señala que *“En la misma convocatoria se establecieron las reglas para la reunión de segunda convocatoria, y se acompañó información relativa a los temas a tratar en la asamblea, pero no se acompañó la lista de morosos como lo exige el parágrafo 2 del artículo 3º de la ley 675 de 2001”*

Al respecto, revisadas las pruebas que obran en el proceso y teniendo en cuenta igualmente el testimonio rendido por las señoras Mariana Osorio⁴⁴ y Yudis Constanza Rivera⁴⁵, quienes reconocieron que las convocatorias no incluyeron la lista de morosos, encuentra el Tribunal que ciertamente le asiste razón a la parte actora al señalar que no se acompañó con la convocatoria la lista de morosos a que alude la Ley 675 de 2001 cuyo artículo 39 señala en su Parágrafo 2º, en efecto, lo siguiente:

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

En concordancia con el artículo 121 del reglamento de propiedad horizontal del CEM, el cual, en relación con la convocatoria a las asambleas extraordinarias de propietarios, señala:

“... el procedimiento para la citación será el mismo indicado en el artículo de reuniones ordinarias, la circular deberá expresar el motivo de la reunión y los asuntos a tratar, aunque la convocatoria podrá realizarse con cinco días calendario de anterioridad salvo que se vayan a aprobar cuentas, balance o presupuesto o se vayan a efectuar nombramientos de órganos de la administración, caso en el cual la convocatoria será de quince (15) días calendario de antelación. En esta reunión no se podrá tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria.”

Junto con el artículo 115 del mismo, de acuerdo con el cual:

“...El aviso de convocatoria a la asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto, una relación de los copropietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, las previsiones sobre segunda convocatoria y también la circunstancia de encontrarse los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, así mismo el informe del administrador y el revisor fiscal o auditor en las oficinas de la administración, durante ocho horas hábiles cada día”.

Al respecto, lo primero que debe señalarse es que la inclusión de la lista de morosos en la convocatoria no parecería ser un requisito necesario para atender a la finalidad de la convocatoria, consistente en dar a conocer a todos los propietarios de unidades privadas de la copropiedad, la realización de la asamblea y los temas que en la misma habrán de ser sometidos a debate y decisión, tal como se anotó atrás, pudiendo revestir relevancia este punto, en cambio, en cuanto a la votación y por consiguiente frente a las decisiones adoptadas por cuanto el Tribunal encuentra que de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad horizontal del CEM,

⁴⁴ Testimonio rendido por Mariana Osorio en audiencia del 6 de diciembre de 2017 (Grabación que obra a Folio 520 del cuaderno principal No.2)

⁴⁵ Testimonio rendido por Yudis Rivera en audiencia del 15 de diciembre de 2017 (Grabación que obra a Foio 540 del cuaderno principal No. 2)

está prevista expresamente como sanción para los propietarios morosos del CEM la imposibilidad de votar en la asamblea.

Al respecto, debe comenzar por señalarse frente a la posibilidad de asistir y votar en asamblea por parte de los deudores morosos, que la Ley 675 de 2001 no establece como requisito para votar el estar al día en las cuotas de administración o en el pago de las expensas comunes. En esta medida, los propietarios deudores morosos estarían facultados para asistir y ejercer su derecho de voto dentro de la asamblea, salvo que se trate de una limitación consagrada dentro del Reglamento de la respectiva propiedad Horizontal.

Pues bien, en el presente caso, debe anotarse que el reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano contenido en la Escritura Pública No 338 otorgada el dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) de la Notaría Única de Cota, en relación con el incumplimiento de la obligación a cargo de los copropietarios contenida en el artículo 83 de *“contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho o cuota en tales bienes y conforme a los módulos de contribución establecidos para cada unidad, dentro de los veinte (20) primeros días calendarios del mes y en la forma y términos que se establece en este reglamento”* y *“pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la asamblea General de copropietarios”*, de modo expreso establece, entre otras consecuencias o sanciones para los deudores morosos, la imposibilidad de ejercer el derecho de voto cuando se presente un atraso o incumplimiento en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias o multas.

En efecto, el parágrafo del artículo 113 dispone:

“PARAGRAFO. Quienes se encuentren en mora de pagar cuotas ordinarias o extraordinarias o multas, impuestas con arreglo a lo dispuesto por este Reglamento, podrán concurrir a las Asambleas pero estarán temporalmente privados del ejercicio del voto, hasta que se ponga a Paz y Salvo por tales conceptos.”

Al respecto, son varios los pronunciamientos de la Corte Constitucional en los que ha señalado que la prohibición impuesta al deudor moroso sobre la imposibilidad de asistir y votar en asamblea, no es una medida que transgreda sus derechos fundamentales si dentro del reglamento se ha previsto esta forma de sanción. De igual manera, el Ministerio de Vivienda en concepto del 4 marzo de 2010 (Rad.-1200-E2-022978) se refirió a la posibilidad de excluir el voto de los propietarios que se encuentren en mora, señalando lo siguiente:

“1- Para responder a su primer inquietud, citaremos apartes de fallos de la Corte Constitucional sobre el tema:

En la SU-509 de 2001, la Corte Constitucional, sostiene:

(...)

“3.4. En cuanto a la suspensión de servicios de administración que están previstos en los Reglamentos de copropiedad, no procede la tutela. Es el caso del uso de la piscina y de las zonas aledañas a la misma, de otro tipo de comodidades, del ingreso de los morosos a la asamblea general de propietarios, entre otros eventos. Estos derechos tienen su fundamento en la ley porque no desconocen necesidades vitales de los residentes, luego no adquieren la categoría de constitucionales, ni mucho menos de derechos fundamentales constitucionales susceptibles de protegerse mediante tutela. (T-630/97). (Negrilla fuera de texto).

En la sentencia T-633 de 2003, la Corte reitera su posición sobre el tema de ingreso de los morosos a la Asamblea General de Propietarios, y señala:

“Así, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la prohibición de asistencia de las personas deudoras a la Asamblea General de Copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia a través de la acción de tutela...”

“De conformidad con la jurisprudencia reseñada en la primera parte de esta sentencia, la prohibición de asistir a la Asamblea General de Copropietarios no viola ningún derecho fundamental, pues corresponde a una medida legítima, que pueden tomar los órganos de administración de las propiedades horizontales, con el fin de procurar el pago de las cuotas de administración necesarias para el mantenimiento de los bienes de dominio común...”

En conclusión, la Ley 675 de 2001 no establece expresamente como obligación para asistir y votar en la Asamblea de Copropietarios que los propietarios estén al día con el pago de las expensas comunes, sin embargo y conforme a la misma Ley 675 de 2001 en especial lo previsto en su artículo 38 que señala las funciones de la Asamblea General de Copropietarios y la jurisprudencia sobre la materia, esta es una medida legítima que puede adoptar la Asamblea General de Copropietarios. (...) (se subraya)

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el Tribunal considera que aún cuando la no inclusión de la lista de morosos en la convocatoria no sería una falencia de la entidad suficiente para entender como ilegalmente convocada a la asamblea en estudio, observa que la reunión sí adolece de un vicio en el sentido de no haberse indicado durante la misma quienes de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 113 no tenían la posibilidad de votar en la asamblea por encontrarse “*en mora de pagar cuotas ordinarias o extraordinarias o multas, impuestas con arreglo a lo dispuesto por este Reglamento*”, circunstancia que en todo caso no fue alegada por ninguna de las partes en el proceso.

4. DEFECTOS SEÑALADOS FRENTE AL TEXTO DEL ACTA:

El apoderado del Grupo Empresarial Oikos S.A.S. refiere en su escrito de reforma a la demanda, que el Acta de asamblea No. 15 del 10 de septiembre de 2016, cuya impugnación se pretende, presenta, en su concepto, una serie de falencias referidas a aspectos de forma.

Es así, como en primer lugar, manifestó el apoderado de la convocante en el hecho 3, que en el acta no se indicaba *“de qué manera se convocó, ni se especificó el orden del día, para la segunda convocatoria, se desarrolla con la presunción del orden de la primera convocatoria”*, añadiendo que *“. La parte inicial del acta No. 15 del 10 de septiembre de 2016, es confusa, pareciera corresponder a la reunión extraordinaria en Asamblea de **segunda** convocatoria, pero en ella se dejó una constancia preliminar de asistencia y verificación del quórum de sesión extraordinaria de **primera** convocatoria, en la que se dice que siendo las 9 a.m. solo se registró un quorum del 11% de coeficientes de copropiedad. (Sin saber si corresponden a los aprobados en el reglamento original de 2009 o del reglamento sin registrar del 2015), tampoco se levantó el acta respectiva, ni se dijo constancia de quienes fueron los asistentes y mucho menos se anexó el registro de firmas de la reunión extraordinaria de primera convocatoria”*.

En segundo lugar, en el hecho No. 12 inciso segundo señaló el apoderado de la convocante en relación con el punto de la reforma al reglamento de propiedad horizontal que *“... en el acta no se especificaron claramente los temas a reformar y mucho menos lo relacionado con la forma de calcular los coeficientes y los criterios de ponderación referidos en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001, por tratarse de un conjunto mixto (oficinas, bodegas y locales).”*

Más adelante, en relación con este mismo hecho, afirmó: *“El acta que se objeta, sólo se limitó a decir que “el criterio de cálculo usado para establecer los coeficientes de los copropietarios (el cual se limita a la ponderación objetiva de área privada de la unidad, respecto del total del área privada de las unidades que integran la copropiedad”*.

Agregó, además, que en el acta debió hacerse referencia explícita y con toda la especificación sobre aspectos como el objeto de la reforma, los artículos reformados y especificación sobre la forma en que se efectuó la votación. En términos expresos señaló:

“Es decir, en el acta debieron citarse claramente los artículos del reglamento original contenido en la escritura pública 338 del 2 de mayo de 2008 como en sus aclaraciones y los artículos de la escritura 1060 del 29 de octubre de 2009 que fueron objeto de reforma o si se reformarían total o parcialmente o si se suprimían.

Se dice que hubo votos negativos y votos en blanco, y a pesar de ser voto público no se dejó constancia del nombre de las personas ni de las unidades privadas, que votaron negativamente o en blanco, conforme lo exige el art 47 de la ley 675 de 2001 en la parte final, que dejarse constancia de “los votos emitidos en cada caso”.

Las reuniones de socialización que al parecer fueron el fundamento para decir que había suficiente ilustración sobre la reforma del Reglamento, incluida la modificación de los coeficientes, fueron informales, por lo que en el acta que se objeta, debió al menos hacerse el resumen de lo que consistía la reforma y a los criterios de ponderación y forma de cálculo de los coeficientes de copropiedad”

Añadió igualmente la sociedad demandante en el hecho No. 13 del escrito de reforma de la demanda, que no hubo especificación en el acta de los argumentos por los que se dejó sin efecto la escritura 2512 del 24 de agosto de 2015, señalando expresamente que: *“Anota el acta que se aprobó “dejar sin efecto la reforma al reglamento de 2015”, pero en ningún momento se pronunciaron ni fueron específicos en los argumentos de dejar sin efecto y valor alguno la escritura pública número 2512 del 24 de Agosto de 2015 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, (en la que se protocolizó el acta de abril de 2015), tampoco se dijo que como consecuencia facultaba a la administradora para elevar la correspondiente escritura pública de resiliación.”*

Para finalizar, a lo largo del proceso también se sostuvo por el apoderado de la actora y por el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, que en el acta aparece como partícipe la sociedad Promotora Caledonia S.A., representada por la señora Luisa Becerra, representando a su vez al CEN.

Como puede verse, las observaciones de la parte actora frente al acta de la reunión se refieren, en suma, a errores o falencias sobre el texto mismo y a la omisión de algunos aspectos que a juicio del actor no quedaron recogidos expresamente en el texto del acta, sobre lo cual observa el Tribunal lo siguiente:

- Frente a lo manifestado en el sentido de no haberse indicado en qué forma fue convocada la asamblea, encuentra el Tribunal que no le asiste razón al apoderado de Grupo Empresarial Oikos SAS, pues el encabezado del acta No. 15 señala claramente que la convocatoria se efectuó mediante comunicación escrita de fecha 1ro de septiembre de 2016, enviada por la compañía COLLIERS INTERNATIONAL, con lo cual, es claro para este Tribunal que sí se mencionó la forma como se convocó.
- En cuanto a la manifestación del apoderado de la actora consistente en que en el acta no se especificó el orden del día para la segunda convocatoria, el Tribunal señala que el texto del acta objeto de análisis, al contrario de lo manifestado por el apoderado de la parte convocante, menciona el orden del día para la segunda convocatoria, que efectivamente es el mismo orden del día de la primera convocatoria. Dicho orden del día mencionado en el acta, adicionalmente, corresponde con el orden del día establecido en la convocatoria, con lo cual también es claro para este Tribunal que dicha formalidad se cumple en su totalidad.

- De otro lado, se indica que la parte inicial del acta es confusa, al señalar que se hace referencia, en un primer momento, a sesión de primera convocatoria, para continuar más adelante haciéndose referencia a una reunión de segunda convocatoria, sin haberse levantado un acta sobre la reunión de primera convocatoria, con indicación de la lista de asistentes y registro de firmas de dicha sesión de primera convocatoria.

Sobre el particular, el Tribunal considera que al haberse llevado a cabo la reunión de primera y segunda convocatoria en la misma fecha, una a continuación de la otra, no se hace necesario levantar un acta independiente para la reunión de primera convocatoria, encontrando que es clara la forma como se describe en el acta el punto inicial denominado “*constancia preliminar: asistencia y verificación del quórum sesión de primera convocatoria*”, así como el primer punto del orden día denominado “*1. Asistencia y verificación del quórum sesión de segunda convocatoria*”. A esto se añade que a juicio del Tribunal la verificación de asistencia y quórum en el curso de la asamblea se realizó de manera rigurosa, con presencia del revisor fiscal y el apoyo de una firma especializada que permitió de principio a fin de la sesión un adecuado registro y verificación del quórum y las votaciones, de todo lo cual dan cuenta igualmente los anexos del acta.

- Por otra parte, también manifestó el apoderado de la convocante que el acta no indicaba cada uno de los artículos del reglamento de propiedad horizontal objeto de reforma de manera precisa y concreta o al menos un “*resumen de lo que consistía la reforma y a los criterios de ponderación y forma de cálculo de los coeficientes de copropiedad*”. Al respecto, el Tribunal encuentra que la reunión de la asamblea se realizó con amplia información y suficiente ilustración a los asambleístas en relación con el contenido y alcance de la reforma al reglamento de propiedad horizontal, no sólo mediante las reuniones de socialización previas sino en el curso mismo de la asamblea, como se observa en el video que contiene la grabación de la sesión, sin que la circunstancia de que el acta no contenga una enunciación de los artículos reformados o un resumen de la reforma constituya un vicio sustancial de la misma o de la respectiva reunión. Adicionalmente, se recuerda que las actas reflejan una síntesis de lo ocurrido sin que requieran para su existencia, validez o eficacia contener un recuento pormenorizado, y, en segundo lugar, que en el caso que nos ocupa el texto completo del proyecto de reforma al reglamento se incluyó como Anexo No.7 al Acta No. 15.
- Así mismo, se señala que no se “*dejó constancia del nombre de las personas ni de las unidades privadas, que votaron negativamente o en blanco*”. Sobre esta manifestación, considera el Tribunal que no le asiste razón al apoderado de la convocante así como de la parte litisconsorcial, dado que tal y como consta en los respectivos anexos del acta, se puede advertir que se encuentra indicado quienes votaron afirmativamente para cada pregunta, votando afirmativamente con el no. 1, negativamente con el no. 2 y en blanco

con el número 3, todo lo cual se puede advertir en los respectivos anexos No. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Acta que obran a folios 1923 a 1926 del cuaderno de pruebas No. 5.

- Se indica que no hubo especificación en el acta de los argumentos por los que se dejó sin efecto la reforma al reglamento del año 2015 y “*tampoco se dijo que como consecuencia facultaba a la administradora para elevar la correspondiente escritura pública de resiliación.*” Sobre este tema, y luego de revisar el artículo 47 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 127 del reglamento de propiedad horizontal⁴⁶, encuentra el Tribunal que dicha formalidad o requerimiento no está exigida. Adicionalmente, tampoco se requiere que en el acta se disponga expresamente la facultad para el administrador de elevar la correspondiente reforma al reglamento a escritura pública, dado que dicha facultad se encuentra directamente conferida por la ley, como consta en el artículo 51 numeral 9 de la ley 675 en concordancia con el artículo 137 literal x) del reglamento de propiedad horizontal⁴⁷ y adicionalmente, se entiende que es de la naturaleza de las funciones del administrador.
- Para finalizar, en cuanto a la circunstancia de que en el acta aparece como participe la sociedad Promotora Caledonia S.A., representada por la señora Luisa Becerra, representando a su vez al CEN, el Tribunal advierte que la mención de dicha sociedad en el acta correspondió a un error de forma en el listado del Anexo 1 del Acta, pues consta en los documentos probatorios y en las declaraciones de Mariana Osorio, Yudis Rivera y la misma Luisa Becerra, que esta última en realidad asistió representando al CEN, según poder que obra a folio 141 del cuaderno de pruebas No. 1, documento al cual se hará referencia más adelante al pronunciarse el Tribunal de fondo sobre la asistencia del CEN a la reunión y la representación de la señora Luisa Becerra. En suma, el error al indicar a “*Promotora Caledonia S.A.*” en la columna de “*Razón social inmueble principal*” no es sustancial y claramente en el mismo anexo se identificó el inmueble como el CEN representado por Luisa Becerra.

Se desprende de lo anterior, que no le asiste razón al apoderado de la parte convocante en los defectos formales que señala frente al cuerpo del acta de la

⁴⁶ Artículo 127 de la Escritura Pública 338 de mayo 2 de 2008 dispone: “Actas de la Asamblea. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión ... La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite”

⁴⁷ Art. 137, literal x) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, aprobadas debidamente y aquellas Actas o documentos para los cuales se requiere esta formalidad.

reunión de la asamblea extraordinaria tantas veces mencionada, y no advierte tampoco el Tribunal que la misma recoja lo acontecido en la reunión de manera contraria a lo sucedido en el desarrollo de la sesión ni que adolezca de falsedad alguna.

Cabe añadir en cuanto al alcance de las actas de asamblea de copropietarios, que las mismas tienen carácter meramente probatorio. En efecto, el objeto del acta no es otro que el de servir como medio de prueba de lo ocurrido en la reunión y de lo que efectivamente se decidió, debatió y se adoptó.

Lo anterior significa que las decisiones que se hayan adoptado durante o con ocasión del curso de la asamblea celebrada, tendrán efectos y empezarán a aplicarse desde ese mismo momento, como se expondrá más adelante, presumiéndose respecto de estas su plena compatibilidad y ajuste al marco legal y normativo que rige la respectiva copropiedad, hasta tanto no sea declarada su nulidad previa impugnación del acta correspondiente.

Al respecto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en Concepto de fecha 3 de marzo de 2009, reiterado en otros conceptos como por ejemplo en el No. 002527 del 28 de enero de 2011, se pronunció en relación con el alcance de las actas de asamblea de copropietarios, en los siguientes términos:

“(...) El acta es un medio de prueba de lo tratado y aprobado en la asamblea por los copropietarios. La decisión adoptada en asamblea de copropietarios es obligatoria para los “asambleístas” desde el momento mismo de su aprobación. Viene en el tiempo, la elaboración del acta y el deber del administrador, de fijar el acta y hacerla pública, para que quienes no estén conformes con su contenido, la impugnen dentro del término que fija la ley (Ley 75 de 2001 arts. 37;47 inc.3; 49)

El inciso 2 del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 (véase el pie de página 1), establece que las personas designadas por la asamblea deben verificar la redacción del acta, que debe ser fiel reflejo de las decisiones que se tomaron; en caso de que el acta no se ajuste a las decisiones y no se acate lo sugerido por la comisión verificadora, el procedimiento que debe seguirse es la impugnación de las decisiones contenidas en la misma cuando no se ciñan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, como lo establece el artículo 49 ibídem (véase el pie de página 1). Adicionalmente, es de tener en cuenta que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, establece que las actas de asamblea se firman por el presidente y el secretario de la misma, circunstancia que lleva a afirmar que es facultativo de la comisión de verificación plasmar su visto bueno en el acta”.

5. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA:

Siguiendo la estructura planteada al inicio del acápite de consideraciones del presente Laudo, el Tribunal pasa a continuación a pronunciarse sobre los vicios

alegados por la parte demandante y por el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, en relación con el desarrollo mismo de la reunión del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) objeto de la litis, que fundamentalmente se refieren a los siguientes puntos: **(i)** la posibilidad de realizar reuniones de segunda convocatoria el mismo día de la inicial; **(ii)** la representación de los propietarios del Centro Empresarial de Negocios en la asamblea; **(iii)** quorum de la asamblea; y **(iv)** aplicación del artículo 425 del Código de Comercio.

5.1 Reunión de segunda convocatoria – análisis del artículo 41 de la Ley 675 de 2001:

En cuanto a la reunión de segunda convocatoria, manifiesta la sociedad convocante así como el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, que dicha reunión adolece de vicios en atención a que la reunión de segunda convocatoria se adelantó el mismo día citado para la reunión inicial, debiéndose haber realizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, es decir a los tres (3) días siguientes de realizada la primera reunión. Al contrario, la parte convocada manifiesta que dicha reunión podía realizarse el mismo día para el cual se citó la reunión inicial, tal y como lo dispone el artículo 117 del Reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano PH.

Con el fin de analizar lo aducido por la parte convocante, litisconsorcial así como por la convocada, este Tribunal se referirá en este punto al carácter imperativo o supletivo del artículo 41 de la ley 675 de 2001.

En el régimen jurídico colombiano las leyes deben distinguirse con claridad entre aquellas que son **(i)** imperativas para sus destinatarios, es decir, aquellas que se imponen sin posibilidad de pacto o decisión en contra pues sus efectos deben producirse con independencia del querer de las personas; **(ii)** supletorias de la voluntad de los sujetos a quienes se refieren, las cuales operan solamente a falta de decisión particular contraria y, **(iii)** opcionales, esto es, las que permiten a los individuos escoger, según su deseo y conveniencia, entre dos o más posibilidades reguladas por la misma ley en cuanto a los efectos de las opciones consagradas⁴⁸.

Las normas de carácter imperativo, también llamadas taxativas o de orden público⁴⁹, obligan en todos los casos a los particulares independientemente de su voluntad y, por lo tanto, *“no resulta lícito derogarlas ni absoluta, ni relativamente en vista del fin determinado que las partes se propongan alcanzar, porque la obtención de este fin se encuentra cabalmente disciplinado por la norma misma”*⁵⁰; *contrario sensu*, las normas de carácter dispositivo pueden dejar de aplicarse por decisión expresa de los sujetos en una situación jurídica concreta, lo cual se traduce en una característica determinante a la que se anuda la posibilidad de derogación a través

⁴⁸ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia T-597 de 1995.

⁴⁹ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia T-213 de 2008.

⁵⁰ Ver GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al estudio del derecho. Trigésimo séptima edición. 1.990 Pag. 94. Tomado Corte Constitucional T-213/08.

de preceptos de autonomía en situaciones jurídicas concretas así como su obligatoriedad en los casos donde se ejerza dicha derogatoria.

Lo anterior tiene aún más relevancia si se tiene en cuenta lo contemplado en nuestro Código Civil artículo 16, el cual indica: *"No podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden público y las buenas costumbres"*.

Sobre esta norma en concreto, tal como lo indica Arteaga y Arteaga⁵¹, se deduce que todas las demás "leyes" atinentes al convenio pueden derogarse en los convenios; por tanto, y conforme las reglas de la prueba, es necesario probar que la convención no ha sido legalmente formada o que atenta contra el orden público y las buenas costumbres –esto es, que atenta contra normas imperativas– para poder anularla total o parcialmente; de suerte que la libertad de las partes para darse sus propias reglas aparece como la regla general. Consecuencia de lo anterior, según los mismos autores, es que *"el principio general de la libertad contractual halla su limitación en las leyes atinentes al orden público y a las buenas costumbres"*⁵².

En consideración a lo anterior, y para el caso que nos ocupa, encuentra este Tribunal fundamental realizar una minuciosa lectura del artículo 41 de la Ley 675 de 2001, en lo que tiene que ver con su naturaleza dispositiva o impositiva según ha sido la voluntad del legislador e interpretada por las Altas Cortes de nuestro país.

En efecto, se tiene que el artículo 41 mencionado contempla el tiempo en que deben celebrarse las reuniones de segunda convocatoria de las copropiedades cuando la asamblea citada inicialmente no ha obtenido el quorum suficiente para deliberar.

Al tenor, la norma indica lo siguiente:

***"(...) Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), **sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal**, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo". (Subrayado y énfasis fuera del texto original).*

Para determinar la imperatividad o no de esta norma, es preciso preguntarse si su aplicación tiene cabida exclusivamente cuando no se ha dispuesto nada distinto por los sujetos negociales o ellos han guardado silencio frente a los aspectos que dicha norma pretende regular.

⁵¹ J. Arteaga y J. Arteaga. *Curso de obligaciones*, Bogotá, Temis, 1979, p. 19.

⁵² Cfr. *Ibid.*

Pues bien, el citado artículo contempla en su primer aparte la forma de convocar a las reuniones de segunda convocatoria, que tienen lugar cuando no puede sesionarse por falta de quórum en la primera reunión de la asamblea convocada y, a renglón seguido, inequívocamente contempla la posibilidad de disponer en los Estatutos de la Copropiedad un día y hora diferente al que esa misma norma ofrece, cuando refiere *“sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal”*. Lo anterior se traduce en que primero se debe verificar las pautas trazadas por los estatutos o el reglamento de la copropiedad con el fin de establecer la forma en que se debe proceder para las reuniones de segunda convocatoria, y sólo de no existir regulación expresa en el respectivo Reglamento de Copropiedad, se acudirá automática e imperativamente a lo contemplado en la norma objeto de análisis.

En otras palabras, el citado artículo 41 suple la ausencia de estipulación en el respectivo reglamento de copropiedad, estableciendo en caso de falta de regulación el momento en el cual debe celebrarse una reunión de segunda convocatoria, de allí que, si el reglamento no dispone nada al respecto, la norma supletiva recibe aplicación de manera automática y por lo tanto deberá realizarse de conformidad con dicha norma, esto es, *“el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.)”*.

Las Altas Cortes Colombinas⁵³ se han pronunciado respecto al problema jurídico que se trata en este punto, concluyendo que el texto dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675 suple la voluntad comunitaria cuando ella no emerge del Reglamento de Copropiedad. En términos del Tribunal Superior Judicial, se tiene que:

“No es de recibo afirmar, entonces, que como la ley fija un término de 3 días para la segunda convocatoria, se trata de un mínimo imposible de reducir por los reglamentos, como lo argumentó la funcionaria; lo que hace la ley, es suplir la voluntad comunitaria, cuando ella no emerge del reglamento de copropiedad⁵⁴”.

Expuestas las consideraciones anteriores, se tiene que, para el caso en concreto, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Empresarial Metropolitano contenido en la escritura pública 338 que obra a folios 319 a 668 del cuaderno de pruebas No. 2 y 57 a 144 del cuaderno de pruebas No. 1, indica en su artículo 117 que: *“si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, **se convocará en la fecha de la convocatoria inicial a la hora siguiente**, en el mismo lugar, la cual sesionará y decidirá válidamente (...)”* (Subrayado y énfasis fuera del texto original).

Lo anterior quiere decir que, de no reunirse el quorum necesario para llevar a cabo la asamblea convocada, la reunión de segunda convocatoria del Centro Empresarial Metropolitano se llevará a cabo a la hora siguiente de ese mismo día. Precisamente, encuentra este Tribunal que a folio 01 a 08 del cuaderno de Pruebas No. 1, y en los

⁵³ Ver Tribunal Superior de Distrito Judicial, Sala Civil-Familia. Expediente 66001-31-03-005-2013-00170-01.

⁵⁴ Óp. Cit. Expediente 66001-31-03-005-2013-00170-01.

folios 887, 888 y 1145 a 1471 del cuaderno de pruebas No 3, mediante comunicaciones de fecha 1 de septiembre de 2016, la administradora el Centro Empresarial Metropolitano PH convocó a los propietarios a la asamblea extraordinaria que debía llevarse a cabo el día 10 de septiembre de 2016 a las 8:30 a.m., señalando en dicha convocatoria que de conformidad con el artículo 117 del Reglamento de Propiedad Horizontal, de no existir quórum se adelantaría la reunión de segunda convocatoria ese mismo día a las 9:30 A.M.

Para este Tribunal es evidente que el Propietario Inicial al constituir la propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano ejerció su facultad dispositiva y definió en el artículo 117 del respectivo reglamento contenido en la escritura pública 338⁵⁵, la forma en que se celebraría la asamblea de segunda convocatoria de una manera diferente a la contemplada en el texto del artículo 41 de la Ley 675, lo cual, a la luz de esta misma norma, la jurisprudencia y doctrina colombiana, es completamente válido en virtud de carácter dispositivo del artículo citado, razón por la cual la celebración de la reunión de segunda convocatoria en la misma fecha para la cual se convocó a la primera, no constituye vicio alguno que genere nulidad del acta de asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) que consta en el acta No. 15.

5.2 Representación de los propietarios de las unidades que conforman el Centro Empresarial de Negocios en la asamblea del Centro Empresarial Metropolitano:

Afirma la parte convocante y litisconsorcial que el administrador del Centro Empresarial de Negocios *no contaba con legitimidad para representar a unos propietarios de las oficinas mencionadas*, vale decir de las 48 unidades que conforman el Centro Empresarial de Negocios en las asambleas del Centro Empresarial Metropolitano y que, por lo tanto, la representación efectuada por parte de la señora Luisa Astrid Becerra en la asamblea objeto de la litis no podía realizarse dado que el Centro Empresarial de Negocios no es propietario de las 48 oficinas que lo conforman, siendo, al contrario, cada uno de los propietarios quienes podían participar en la asamblea y votar en la misma, agregando que tampoco existía legitimación por parte de Promotora Caledonia S.A. para representar a las mencionadas oficinas.

Frente a lo anterior, afirma la parte convocada que la representación de la señora Luisa Astrid Becerra en la asamblea objeto de análisis es válida, en atención a lo establecido en los artículos 85 numeral 2 y 88 literal ad) de la escritura pública 1060 otorgada en la Notaría Única de Cota el 29 de octubre de 2009⁵⁶ que disponen dicha facultad de representación.

Sobre el particular debe comenzar por señalarse que la propiedad horizontal, es una ficción jurídica cuya finalidad es permitir la administración de los bienes de dominio común que hacen parte de un edificio o conjunto independientemente de

⁵⁵ Folio 100 del cuaderno de pruebas No. 1

⁵⁶ Folios 669 a 741 del cuaderno de pruebas No. 2

su naturaleza, regulada actualmente por la Ley 675 de 2001. En ese sentido, el reglamento de propiedad horizontal, cuya finalidad no es otra que regular los derechos y obligaciones específicos de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a este régimen, debe contener, además de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 675, la identificación de los bienes privados o de dominio particular, identificación que deberá hacerse en el reglamento de propiedad horizontal o en los planos del edificio o conjunto, y del cual se deriva un derecho de copropiedad en proporción al porcentaje de coeficientes de cada unidad privada.

El artículo 32 de la Ley 675 de 2001, señala que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Igualmente, el Decreto 1060 de 2009, por el cual se reglamentan los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, señala en su artículo 1 en relación con el “*Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal*” lo siguiente:

.”Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”

De lo anterior se desprende que la función principal de la propiedad horizontal no es otra que permitir la administración eficaz de los bienes comunes, para lo cual, su representante legal podrá celebrar actos o negocios jurídicos sobre dichos bienes que permitan entre otras su explotación.

Ahora bien, la Ley 675 de 2001, es clara al señalar que son los propietarios de los bienes de dominio particular, cualquiera que sea el modo de adquisición, los que conforman la persona jurídica surgida de la constitución del respectivo reglamento, y quienes tienen la obligación de cumplir con las cargas que les corresponden como propietarios, asistiéndole además una serie de derechos derivados de la calidad de propietario del respectivo inmueble, razón por la cual, son los propietarios de los bienes privados de manera exclusiva los que conforman la asamblea de copropietarios del Edificio o Conjunto en los términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la mencionada ley 675.

Dicha participación en la copropiedad, opera a través de los coeficientes de copropiedad, que definen efectivamente la participación porcentual en los bienes

comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; así como su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, en los términos de lo dispuesto por los artículos 16 y 25 de la Ley 675 de 2001.

Nótese que del texto de la mencionada Ley, se desprende que son precisamente los propietarios de bienes particulares los que: **(i)** participan en los bienes comunes de acuerdo con su participación porcentual; **(ii)** participan en las expensas comunes necesarias; **(iii)** conforman la propiedad horizontal legalmente constituida; **(iv)** Integran la asamblea de copropietarios y en tal virtud tienen el derecho a deliberar y votar en las respectivas asambleas de copropietarios, según lo dispone el artículo 37 que será objeto de análisis en el presente capítulo.

Al respecto, ha dicho la Corte Constitucional que, “*es de la esencia de la propiedad horizontal que la asamblea general esté integrada por los propietarios*⁵⁷”, tan es así que se reconoce que el tenedor de los bienes sometidos a Propiedad Horizontal “*sólo tiene los derechos que se generan de la tenencia sobre la unidad privada, reconociendo como dueño al propietario del bien privado*”, razón por la cual, si otra persona representa los derechos de los copropietarios frente a la asamblea, deberá contar con un poder debidamente conferido o documento que acredite en legal forma su representación.

En este mismo sentido, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en Concepto 1200-E4-068702 del 16 de junio de 2010 manifiesta:

“...La ley de propiedad horizontal no hace referencia expresa en tal sentido, pero de su articulado puede deducirse que para el ejercicio del derecho de voto en la asamblea general, cada unidad debe estar representada por un solo dueño. Debido a que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del bien privado; y este no puede distribuirse, ya que es uno solo.

Por lo tanto, lo que debe interesar a la asamblea general de propietarios es que la unidad privada se encuentre representada con voz y voto, por uno de los propietarios de la misma, para poder tomar las decisiones a que haya lugar.

(...)

En primera instancia, debe consultarse el reglamento de copropiedad se refiere a este tipo de situaciones; de otra parte, la ley 675 de 2001 es clara en cuanto a quienes pueden hacer parte como “asambleístas” en las reuniones de la propiedad horizontal, al hacer referencia a los propietarios y sus representantes o delegados.

⁵⁷ Corte Constitucional, Sentencia C-318 de 2002.

En conclusión, en la asamblea general de propietarios solo se admiten con voz y voto a plenitud de sus derechos, a los propietarios de bienes privados de la respectiva propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, es facultativo de la asamblea general de propietarios acordar so se deben aplicar las sanciones por no asistencia a las reuniones, cuando el propietario del bien ha fallecido y no se ha dado apertura al proceso de sucesión”.

Ahora bien, el punto es determinar si puede el Centro Empresarial de Negocios a través de su representante legal o administradora, representar a las 48 oficinas que hacen parte del Centro Empresarial de Negocios frente a las asambleas de copropietarios que realice el CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO, con base en lo dispuesto por el artículo 85 numeral 2 y artículo 88 literal ad) de la Escritura Pública No. 1060 de 2009⁵⁸ por la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del dicho ente, artículos que establecen como función del administrador del Centro Empresarial de Negocios, representar al Centro Empresarial de Negocios ante el Centro Empresarial Metropolitano, y que constituye el fundamento o la razón de ser de la participación de la señora LUISA ASTRID BECERRA SÁNCHEZ, en la asamblea de copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano, particularmente la desarrollada el diez (10) de septiembre de 2016 que consta en el acta No. 15, obrante a folios No. 9 a 25 del cuaderno de pruebas No. 1 folios 1915 a 1986 del cuaderno de pruebas No. 5.

Para este Tribunal, resulta relevante referirse al parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 37 y 45 ibidem, normas según las cuales es la asamblea de copropietarios, conformada por los propietarios de las unidades privadas, la que sesionará, deliberará y decidirá con el quórum o las mayorías que establezca la misma ley, salvo para casos especiales en los cuales la ley disponga una mayoría calificada superior o el mismo reglamento de propiedad horizontal lo establezca.

En efecto, el artículo 37 de la citada Ley 675 dispone:

“Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

⁵⁸ Folios 669 a 741 del cuaderno de pruebas No. 2. Esta escritura fue aclarada mediante la 1237 otorgada el 17 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá (Folios 747 a 756 y 760 a 769 del cuaderno de pruebas No. 2)

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.”

Por su parte, el artículo 45 ibidem, dispone:

“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 representados en la respectiva sesión.”

En el mismo sentido, el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 338 de 2008, en su artículo 113 señala:

“Conformación. La Asamblea General la constituirán los propietarios de las unidades o bienes privados que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. La Asamblea es el órgano supremo de la administración y dirección de la persona jurídica, a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios, y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.

(...)”

De acuerdo con la mencionada norma, son los propietarios quienes pueden participar en las respectivas asambleas de copropietarios, deliberar y decidir válidamente de acuerdo con su porcentaje de participación, pudiendo estos mismos actuar a través de sus representantes o delegados, según lo cita el mismo artículo 37 de la Ley 675 de 2001, representantes o delegados que deberán cumplir con las formalidades que dispone la ley, esto es, las señaladas en el Título XXVIII del Código Civil, referentes al mandato, y que son recogidas en el art. 114⁵⁹ del reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública 338, según el cual: *“Los propietarios podrán actuar en las asambleas generales, personalmente o por medio de representantes, mediante delegación hecha a través de comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea, la cual sólo será válida para la reunión que la motiva. Los poderes para varias Asambleas, deberán constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido por el otorgante ante notario público”.*

Adicionalmente, se resalta lo establecido en el Parágrafo 4 del artículo 114 de la Escritura Pública No. 338, en el cual se limita a cinco (5) el número de unidades

⁵⁹ Folio 99 del Cuaderno de pruebas No. 1

privadas, de diferentes propietarios, que un mandatario o representante de propietarios puede representar ante la asamblea.

Con base en las pruebas obrantes en el proceso, observa este Tribunal que a folio 141 del cuaderno de pruebas No. 1, 1127 a 1129 del cuaderno de pruebas No. 3 y 2002 del cuaderno de pruebas No. 5, la señora LUISA ASTRID BECERRA SÁNCHEZ, en calidad de representante legal del Centro Empresarial de Negocios, se concede a ella misma poder especial para actuar en la asamblea extraordinaria de propietarios del diez (10) de septiembre de 2016.

Al respecto Luisa Astrid Becerra en su declaración señaló que en su condición de representante legal del CEN recibió convocatoria a la asamblea del CEM objeto de este proceso, a la que asistió representando al Centro Empresarial de Negocios P.H. añadiendo, como también lo confirmó en su declaración la señora Mariana Osorio administradora delegada del CEM, que en oportunidades anteriores Luisa Becerra también había asistido a reuniones de asamblea de propietarios del CEM en la misma calidad y había votado en las mismas en representación del CEN.

Según las consideraciones expuestas, este Tribunal considera, en primer lugar, que dicho poder resultaba inocuo dado que la señora LUISA ASTRID BECERRA SÁNCHEZ para la fecha de la asamblea era la representante legal del Centro Empresarial de Negocios, por lo cual, en estricto sentido podía actuar en representación de esta persona jurídica sin requerir de poder especial para ello.

Ahora bien, del análisis de los artículos 85 y 87 de la Escritura Pública No. 1060 de 2009⁶⁰, de acuerdo con los cuales *“Entre las funciones del administrador esta la representar al CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS ante el CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO”*, se observa que la facultad establecida en dicha Escritura se otorgó al administrador del Centro Empresarial de Negocios para que represente a dicho ente frente al Centro Empresarial Metropolitano PH y nunca para representar las 48 unidades privadas que conforman el Centro Empresarial de Negocios.

Para este Tribunal es claro que sólo los propietarios o quienes ejercen el derecho de propiedad, son quienes se encuentran facultados para delegar o conferir el respectivo poder que permita que un tercero represente sus derechos en la copropiedad, el cual deberá contar con las formalidades previstas en la ley y en el reglamento, y en todo caso, para el tema que nos atañe, atendiendo lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 114 del reglamento de propiedad horizontal, no podrá ser conferido para representar más de cinco unidades privadas.

Por otra parte, encuentra este Tribunal pertinente referirse a la naturaleza del Centro Empresarial de Negocios, toda vez que es una persona jurídica cuya naturaleza es civil, carece de ánimo de lucro, su domicilio es el municipio de Cota y no es sujeto de impuestos nacionales ni de industria y comercio, que carece de la calidad de propietario de las 48 unidades privadas que conforman dicha Copropiedad, lo cual

⁶⁰ Folios 669 a 741 del Cuaderno de pruebas No. 2.

fue debidamente verificado por este Tribunal con los respectivos folios de matrícula inmobiliaria que obran en los folios 151 a 244 del cuaderno de pruebas No.1, de los cuales se desprende que los propietarios para el momento de la asamblea del diez (10) de septiembre de 2016, eran personas naturales o jurídicas totalmente diferentes a la persona jurídica Centro Empresarial de Negocios P.H.

Adicionalmente, del estudio de los mencionados folios, el Tribunal pudo igualmente determinar que el propietario inicial fue la sociedad Promotora Caledonia S.A., quien efectuó las respectivas ventas o tradiciones que permitieron que terceros, hoy propietarios de las 48 unidades, adquirieran el derecho de dominio sobre los mencionados inmuebles que conforman el Centro Empresarial de Negocios. Así mismo, a partir de los folios de matrícula analizados, también se observa que el Centro Empresarial de Negocios nunca ha tenido la calidad de propietario de inmueble alguno que forme parte del Centro Empresarial Metropolitano, y que la calidad que ostenta es la de ser una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro en los términos de la Ley 675 de 2001.

En conclusión, para el Tribunal, de acuerdo con las normas analizadas, el reglamento de propiedad horizontal y las pruebas referidas, los propietarios de las 48 oficinas que conforman el Centro Empresarial de Negocios son quienes tienen la facultad de participar en las asambleas del Centro Empresarial Metropolitano, ya sea directamente o a través de sus representantes debidamente designados de conformidad con la ley.

Igualmente, concluye el tribunal que la facultad a que se refiere los artículos 85 y 87 de la Escritura 1060 atrás citada, no comporta la potestad de representar en forma particular a cada uno de los propietarios del CEN, por lo que el administrador del Centro Empresarial de Negocios carecía de la facultad de representar a los propietarios de las 48 unidades en la asamblea del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), unidades que definitivamente deben estar representadas por sus respectivos propietarios o apoderados debidamente constituidos.

En este orden de ideas y dado que como se ha manifestado el CEN no es propietario y en consecuencia no puede votar en las asambleas del Centro Empresarial Metropolitano, en la asamblea del 10 de septiembre de 2016 no podía formar parte del quórum para deliberar y decidir. Se concluye, entonces, que tuvo lugar en esta reunión una indebida representación de los 48 propietarios que conforman el Centro Empresarial de Negocios, la cual afecta la decisión adoptada en el punto tercero del orden del día, en la medida en que para aprobarse dicho punto se requería una mayoría calificada del 70% y excluyendo el coeficiente con el cual votó afirmativamente el CEN, es decir el 14.136, no se logra la mayoría calificada.

Finalmente, sobre el punto relacionado con la representación del CEN en la reunión de asamblea extraordinaria, afirmó el apoderado de la parte convocante que *“21.- Estamos en presencia de la extinción tácita de una persona jurídica, como lo es el Centro Empresarial de Negocios (CEN) lo cual demuestra que, las facultades*

otorgadas por la asamblea extraordinaria, además de los vicios insubsanables, extralimitó cualquier autorización otorgada si esta llegase a ser, en gracia de discusión, válida.”, afirmación con la cual no está de acuerdo la apoderada de la parte convocada.

El Tribunal, se dispone a analizar este punto, para lo cual se referirá expresamente a lo dispuesto por los artículos 8, 9 y 10 de la ley 675 de 2001, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 107 y 108 de la escritura pública 338. En efecto, tales normas disponen:

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.”.

Así mismo, el artículo 9 de la ley 675 dispone:

Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados”.

Y el artículo 10 de la misma Ley, señala:

“Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

Por su parte los artículos 107 y 108 del reglamento de propiedad horizontal establecen:

Art 107.- Extinción de la Propiedad Horizontal. Son causales de extinción de la propiedad horizontal: 1) La destrucción o el deterioro total de El Centro Empresarial, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%); salvo cuando se decida su reconstrucción, conforme a la ley. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre El Centro Empresarial. 3) La orden de autoridad judicial o administrativa....”

Art. 108.- Procedimiento.- La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales mencionadas en el Artículo anterior, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios de El Centro Empresarial, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este Tribunal es claro que las normas que regulan la extinción de la propiedad horizontal, son disposiciones de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento, estableciendo requisitos específicos para que opere la extinción como son:

- a. Cumplimiento de las causales expresas y taxativas establecidas en el artículo 107 de la ley 675 y en el artículo 9 del reglamento de propiedad horizontal, dentro de las cuales se encuentra la decisión unánime de todos los propietarios de las unidades privadas, es decir, del 100% de los coeficientes que integran una propiedad.
- b. La elevación de dicha extinción a escritura pública y
- c. Finalmente, la inscripción de dicha escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En el caso objeto de análisis, y particularmente respecto de la afirmación del apoderado de la parte convocante según la cual la persona jurídica del CEN se extinguió tácitamente, este Tribunal considera que no le asiste razón, dado que no se cumplieron ni con las causales ni con el procedimiento señalado en las normas citadas.

Adicional a lo anterior, cabe traer a colación el concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de fecha 24 de mayo de 2011, en el cual, a propósito de la extinción de la propiedad horizontal y la disolución y liquidación, se afirma:

“Aunado a lo anterior, es de anotar que para la extinción de la propiedad horizontal se requiere que sea una decisión por unanimidad y debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y la liquidación y disolución es una decisión que requiere mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto”.

5.3 Quorum de la asamblea:

En este punto aduce la parte convocante y litisconsorcial, que debe declararse la nulidad de las decisiones aprobadas en la reunión del diez (10) de septiembre de 2016, en atención a que el quórum con el que se dio inicio a la reunión carecía de efecto jurídico en atención a que la Escritura Pública No. 2512 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá el 24 de agosto de 2015⁶¹ contentiva de la reforma mediante la cual se aprobaron los coeficientes utilizados no fue registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, según nota devolutiva que obra a folios 245 a 247 y en los folios 281 y 282 del cuaderno de pruebas No. 1. Es decir, para la parte convocante y litisconsorcial, dicha Escritura No. 2512 del 2015 por no haberse registrado no produjo efectos y, por lo tanto, el quórum que ha debido tenerse en cuenta es el establecido en la Escritura Pública 338 de 2008. Por el contrario, manifiesta la parte convocada, que el quórum que se utilizó al inicio de la reunión de asamblea extraordinaria que nos ocupa es válido debido a que, en su opinión, las decisiones que se tomen al interior de una asamblea producen plenos efectos desde la fecha en que se adoptan.

En ese sentido, consta efectivamente que la escritura pública No. 2512 de 2015 contentiva del acta No. 11 de 11 de abril de 2015, por la cual se modificaron los coeficientes de copropiedad del Centro Empresarial Metropolitano, fue devuelta por la oficina de registro de instrumentos públicos⁶², entre otras razones, porque determinó la existencia de las 48 unidades privadas que conforman el Centro

⁶¹ Folio 117 a 140 del cuaderno de pruebas No.1

⁶² En la nota devolutiva que obra a Folio 281 y 282 del cuaderno de pruebas No. 1, se lee:

“El título citado como antecedente registral no corresponde al inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria (artículo 32 del decreto ley. 960/70 y artículo 29 ley 1579 de 2012).

Falta citar la totalidad de las matrículas inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal sobre la que se pretende registrar modificación, aclaración y/o adición del mismo (artículo 8 ley 1579 de 2012).

Señor usuario: verificada la escritura se observa que en los antecedentes del r.p.h y reformas citan que la adición al reglamento se registró mediante esc. 1284 de 21-12-2009 la cual es de aclaración, verificado el folio de mayor extensión 50n- 20554286, se observa que la adición se hizo mediante escritura 1060, la cual no citan en el presente documento. así mismo tampoco citan las matrículas de la etapa que se adiciono sobre las cuales también debe registrarse la presente reforma, adicionalmente el cuadro de coeficientes no es claro, pues no se identifica plenamente por su nombre y número de matrícula cada unidad para proceder a su modificación. por otro lado debe pagar derechos de registros de inscripción sobre la totalidad de matrículas de las 2 etapas. sírvase proceder conforme a la ley”.

Empresarial de Negocios, las cuales habrían debido citarse en la respectiva escritura y registrarse en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

De acuerdo con lo anterior, el punto a dilucidar es a partir de qué momento surten plenos efectos las decisiones que se tomen al interior de una asamblea de copropietarios.

La Propiedad horizontal como especial forma de dominio es una clase de propiedad en la que concurren no sólo los derechos sobre los bienes inmuebles o unidades privadas que la conforman, sino el derecho de dominio sobre los bienes comunes, que se representa a través de los coeficientes en los bienes comunes que son de propiedad de los copropietarios.

Ha decantado la Corte Constitucional que uno de los elementos esenciales de esta clase de dominio, es que la Asamblea de Copropietarios esté integrada por los copropietarios⁶³, siendo estos los legitimados para decidir válidamente y disponer según sea su participación de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada le corresponda.

En este sentido, es rasgo determinante de la propiedad horizontal la existencia de un derecho porcentual de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto ligado al derecho de dominio individual y exclusivo sobre la unidad privada, razón por la cual, el legislador estableció que el coeficiente de copropiedad como elemento esencial del derecho de dominio, además de constituir un punto de referencia y correlación para determinar las obligaciones pecuniarias a cargo de la unidad privada respectiva en relación con las expensas comunes, determina además, el derecho correlativo a tener una participación porcentual en la Asamblea General de propietarios; de esta forma, todos los propietarios que integran un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, tienen derecho a participar en sus deliberaciones y decisiones como lo prevé el artículo 37 de la Ley 675 de 2001⁶⁴, en el cual se ahondará más adelante.

Esta forma de participación ha sido regulada por la Ley 675 de 2001, en especial en lo que se refiere a los porcentajes necesarios para tomar ciertas decisiones, así por ejemplo, contempla la Ley que se requerirá mayoría calificada para las decisiones relacionadas con la reconstrucción del edificio o conjunto⁶⁵, artículo 13, la desafectación de bienes no esenciales⁶⁶, artículo 20, la modificación de

⁶³ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia C-318 de 2002. Para efectos de este Laudo nos referimos al Código General del Proceso por ser la norma procesal vigente.

⁶⁴ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia C-522 de 2002. Expediente D-3830.

⁶⁵ “Artículo 13. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad”.

⁶⁶ “Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea

coeficientes⁶⁷, artículo 28, instalación de medidores individuales, artículo 32, y demás decisiones que exigen mayoría calificada contenidas en el artículo 46⁶⁸ de esta misma Ley.

Por su parte, el artículo 37 mencionado anteriormente, dispone que las decisiones adoptadas por los asambleístas son de obligatorio cumplimiento aun para los ausentes o disidentes, siempre y cuando dichas decisiones sean adoptadas de conformidad con la Ley y lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

A la letra, el artículo 37 señala:

“Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el

general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate”.

⁶⁷ “Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad”.

⁶⁸ “Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10. Liquidación y disolución”.

administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Y en el mismo sentido, el art. 128 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 338⁶⁹, dispone que *“las decisiones de la asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en éste reglamento, son obligatorias para todos los copropietarios o usuarios de los bienes o servicios privados o comunes, hayan concurrido o no a la respectiva reunión, para los órganos de administración y empleados de la copropiedad”*.

Encuentra este Tribunal entonces que, a efectos de determinar los coeficientes que debieron tenerse en cuenta para la celebración inicial de la reunión de asamblea extraordinaria del 10 de septiembre de 2016, resulta necesario referirnos a si las decisiones adoptadas en reunión del 11 de abril de 2015 que consta en el acta 11⁷⁰, que se protocolizó en la escritura pública 2512 de 2015⁷¹, por medio de la cual se establecieron los coeficientes de copropiedad para todas las unidades que conforman el Centro Empresarial Metropolitano, incluyendo la unidad denominada como ZONA DE FUTURO DESARROLLO PREVISTA PARA EDIFICIO DE OFICINAS(CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS) y que no pudo ser registrada según nota devolutiva citada atrás, surtían efectos a partir de la fecha de la reunión o a partir del registro de la escritura pública contentiva de dicha reforma en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

Al respecto, se tiene que el art. 37 de la Ley 675 de 2001 que ya hemos citado, establece que *las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias **son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes**, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”*; norma que como mencionamos fue también recogida por el art. 128 del reglamento de propiedad horizontal. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Para este Tribunal es absolutamente claro que la norma indica, sin lugar a equívocos, que las decisiones tomadas de acuerdo con las normas legales son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, incluyendo aquellos ausentes o disidentes, pues el régimen de propiedad horizontal además de otorgar derechos también impone obligaciones para el propietario cuya observancia resulta indispensable para que la copropiedad cumpla a cabalidad sus objetivos.

En este mismo sentido lo ha entendido el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, máxima autoridad encargada de formular, dirigir y coordinar las políticas en materia de vivienda en Colombia, al considerar que:

*“La decisión adoptada en asamblea de copropietarios **es obligatoria para los “asambleístas” desde el momento mismo de su aprobación**. Viene con el tiempo, la elaboración del acta y el deber del administrador, de fijar el*

⁶⁹ Folio 102 reverso del cuaderno de pruebas No. 1

⁷⁰ Folios 277 a 780 del cuaderno de pruebas No.1

⁷¹ Folios 117 a 140 del cuaderno de pruebas No. 1

acta y hacerla pública, para quienes no estén conformes con su contenido, la impugnen dentro del término que fija la ley (Ley 675 de 2001, arts. 37; 47 inc. 3; 49).⁷². (Subrayado y énfasis fuera del original).

En efecto, se tiene que son obligatorias las decisiones tomadas en asamblea desde el momento de su aprobación, independientemente de la publicidad que deba dársele al acto para hacerlo oponible a terceros.

Ahora bien, el punto es definir si las decisiones que conllevan una reforma de estatutos surten efectos a partir de la reunión o de la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondientes, como es el caso que nos ocupa.

Sobre el particular, el artículo 47 de la Ley 1579 de 2012 por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos, establece que “*por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro*”⁷³, con lo cual se puede concluir que la finalidad de la inscripción o registro del respectivo instrumento consiste en que surta efectos ante terceros.

Lo anterior quiere decir que, un acto elevado a escritura pública tiene **efectos ante terceros** una vez se registre la respectiva escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondientes, lo cual no implica *per sé* que dicha solemnidad sea requerida para que surta efectos entre los contratantes o copropietarios, máxime cuando la Ley especial -Ley 675 de 2001- no contempla dicha solemnidad como requisito para que las reformas al reglamento de propiedad horizontal produzcan efectos, a diferencia de lo que ocurre, como pasa a verse, tratándose de la constitución y liquidación de la Propiedad Horizontal donde expresamente la norma así lo exige.

Es así como, la Ley 675 de 2001, ha dispuesto expresamente los casos en los cuales se requiere del registro público para la producción de sus efectos, tales son el de la constitución⁷⁴ y liquidación⁷⁵ de la Propiedad Horizontal, eventos en los cuales se requiere de dicha formalidad para que se produzcan los correspondientes efectos, de tal forma que aplicando la regla general dispuesta en el art. 47 de la Ley 1579 de 2012, y dado que no existe norma expresa respecto de la reforma del reglamento de propiedad horizontal, aplicando el principio general de interpretación jurídica por el cual **donde la ley no distingue, no les es dado al interprete hacerlo**, resultaría impropio y jurídicamente inviable deducir, por esta vía, reglas legales de registro que contrarían el texto mismo del artículo 37 *ejusdem* y 47 de la Ley 1579, cuyo mandato no establece tal diferenciación.

Expuestas las consideraciones anteriores, y analizados los hechos probados en el caso en concreto, encuentra este Tribunal que los coeficientes que se utilizaron al

⁷² Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 1200-E2-17740, Bogotá 03 de marzo de 2009.

⁷³ Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

⁷⁴ Artículo 4, Ley 675 de 2001.

⁷⁵ Artículo 10, Ley 675 de 2001.

inicio de la reunión llevada a cabo el día diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) y con los cuales se votaron las decisiones relacionadas en los puntos 1, 2 y 3 del orden del día, contenidos en el acta 11 del 11 de abril de 2015⁷⁶ protocolizado en la escritura pública 2512, eran los que correspondía aplicar, pues las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios del 11 de abril de 2015 producían efectos entre los copropietarios desde el mismo momento en que fueron aprobadas aun cuando no se hubiere registrado la escritura 2512.

Sobre el quórum utilizado para la votación de los puntos 1, 2 y 3 del orden del día de la asamblea del 10 de septiembre de 2016, existe abundante prueba en el proceso. En efecto, consta en el video de la asamblea que obra a folio 252 del cuaderno de pruebas No.1, en la respectiva acta de la asamblea del 10 de septiembre de 2016, y en los testimonios del revisor fiscal señor Alberto Torres⁷⁷, del señor José Ignacio Jiménez representante de la empresa I-tech Apoyo Interactivo⁷⁸, de la señora Yudis Rivera⁷⁹.

De las pruebas referidas, se deduce claramente que en dicha reunión del 10 de septiembre de 2016, se manejaron 2 quórum, el primero correspondiente al aprobado en la reunión del 11 de abril de 2015 que consta en el acta 11⁸⁰ y en la escritura pública 2512 no registrada, el cual fue empleado para las decisiones de los primeros tres temas del orden del día, y el segundo, a partir del punto 3(sic4) del orden del día, y que correspondía al coeficiente original establecido en la escritura pública No. 338, comoquiera que el punto 3 consistió, precisamente, en dejar sin efecto la reforma del 2015.

Consta igualmente en el proceso, la contratación de la firma Itech Apoyo Interactivo para la contabilización y registro de coeficientes y votaciones, sobre lo cual fue aportado por la parte demandada dictamen pericial rendido por esta firma que obra a folios 1677 a 1683 del cuaderno de pruebas No. 4, así como las órdenes de compra de este servicio (folios 274 a 276 del cuaderno de pruebas No.1), lo cual fue igualmente corroborado por el revisor fiscal Alberto Torres en su declaración.

Frente a lo anterior, el Tribunal encuentra que fue correcta también la aplicación del segundo quórum utilizado a partir del punto 3(sic4) de la reunión de la asamblea tantas veces referida, esto es, el contenido en la escritura 338, dado que en el punto inmediatamente anterior la asamblea aprobó dejar sin efectos lo decidido en la asamblea del 11 de abril de 2015 y dicha decisión, tal como se viene señalándose, producía plenos efectos entre los copropietarios desde el momento mismo de su aprobación.

⁷⁶ Folios 277 a 780 del cuaderno de pruebas No.1

⁷⁷ Testimonio rendido por Alberto Torres en audiencia del 24 de octubre de 2017 (Grabación que obra a Folio 494 del cuaderno principal No. 2)

⁷⁸ Testimonio rendido por Jose Ignacio Jimenez en audiencia del 6 de diciembre de 2017 (Grabación que obra a Folio 520 del cuaderno principal No. 2).

⁷⁹ Testimonio rendido por Yudis Rivera en audiencia del 15 de diciembre de 2017 (Grabación que obra a Folio 540 del cuaderno principal No. 2)

⁸⁰ Folios 277 a 780 del cuaderno de pruebas No.1

Para el Tribunal revisten importancia, igualmente, las actas de la asamblea de propietarios del Centro Empresarial Metropolitano Nos. 13 del 11 de junio de 2016⁸¹ y 14 del 17 de agosto de 2016⁸², a partir de las cuales se desprende que el quórum utilizado en dichas asambleas fue precisamente el establecido en la escritura pública del 2512 de 2015, actas que por demás no han sido impugnadas, según señaló la testigo Mariana Osorio.⁸³

En conclusión, a juicio del Tribunal no le asiste razón al apoderado de la parte actora y al de los litisconsortes cuasinecesarios sobre un supuesto vicio respecto al quórum utilizado al inicio de la reunión, en relación con lo cual no se encuentra reproche alguno.

5.4 La modificación del orden del día de la asamblea y la aplicación del artículo 425 del Código de Comercio:

En la reforma de la demanda señaló el apoderado del Grupo Empresarial OIKOS SAS lo siguiente:

“14.- De otra parte, en el orden del día ya transcrito, se sometió a consideración, la reforma del reglamento de propiedad horizontal 2016, el cual no fue aprobado, tal como quedó señalado en el acta “no obtuvo la mayoría calificada requerida por la ley y el reglamento para su aprobación, de esta forma no queda aprobada”.

*15.- No obstante lo anterior, y en la clara violación del reglamento de propiedad horizontal, y de la ley, proceden a someter nuevamente a votación la aprobación del mismo reglamento, que no había sido aprobado en uno de los puntos del orden del día de la asamblea extraordinaria de copropietarios, aduciendo la posibilidad de que el artículo 425 del código de comercio que dice: **“ARTICULO 425. DECISIONES EN REUNIONES EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA. La asamblea extraordinaria no podrá tomar decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día publicado. Pero por decisión del setenta por ciento de las acciones representadas podrá ocuparse de otros temas una vez agotado el orden del día, y en todo caso podrá remover a los administradores y demás funcionarios cuya designación le corresponda”.** (Subrayado nuestro).*

Como puede observarse, la interpretación que dieron a esta norma, no se ajusta a derecho, ni es el espíritu de la misma, toda vez que esa mayoría calificada, podrá ocuparse de tomar decisiones sobre otros temas, pero entendiéndose que de otros temas diferentes a los ya evacuados en el orden del día de la asamblea.

⁸¹ Folios 1881 reverso a 1908 reverso del cuaderno de pruebas No. 5

⁸² Folios 1909 a 1914 del cuaderno de pruebas no. 5

⁸³ Testimonio rendido por Mariana Osorio en audiencia del 6 de diciembre de 2017 (Grabación que obra a Folio 520 del cuaderno principal No.2)

Lo anterior es totalmente descabellado jurídicamente hablando, pues en consideración a ese criterio, podrán modificarse cualquiera de las decisiones ya aprobadas en la misma asamblea, en contravía del debido proceso y de las normas que regulan el desarrollo de las asambleas de carácter extraordinario y como su nombre lo indica, se realizan para necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad.

Se violarían los principios de igualdad y del debido proceso, de aceptar esta interpretación errónea que llevó a la asamblea a plantear nuevamente la aprobación del orden del día ya evacuado, que era el objeto de la asamblea extraordinaria”.

En similar sentido se pronunció el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, añadiendo al respecto, igualmente, que según concepto de la Superintendencia de Sociedades de fecha 12 de enero de 2006, en materia de asambleas de propietarios no hay lugar a la aplicación por analogía del Código de Comercio habida cuenta de las diferencias sustanciales que se presentan entre las sociedades comerciales y las Propiedades Horizontales.

Sobre el particular el Tribunal encuentra necesario comenzar precisando que la ley 675 de 2001, en su artículo 39, en relación con las reuniones extraordinarias de la asamblea general de propietarios, dispone lo siguiente:

“(...) 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.

PARAGRAFO. 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 éste. (...)” (se subraya)

Para este Tribunal se desprende de la disposición anterior que en las reuniones extraordinarias de la asamblea de propietarios sólo pueden ser tratados los temas contenidos en el orden del día incluido en la convocatoria, sin que sea posible que en el desarrollo de la reunión se traten temas distintos. En este sentido, en concepto del 20 de febrero de 2009, referencia 1200-E2-9794, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, señaló:

“El régimen de propiedad horizontal señala las condiciones para llevar a cabo una reunión extraordinaria de la asamblea general de propietarios, estableciendo que la misma puede ser convocada por el administrador, el consejo de administración, el 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; para lo cual la comunicación deberá contener el orden del día, con el fin de no tomar decisiones sobre temas no previstos en ésta. Es decir, en dicha asamblea únicamente se puede tomar decisiones con respecto a los temas objeto de convocatoria. (se subraya)

Más explícito aún resulta el concepto 1200-E2-134185 de fecha 23 de Noviembre de 2009 emitido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante el cual esta entidad se refirió detenidamente al orden del día en las asambleas extraordinarias de copropietarios, a propósito de una inquietud formulada en relación con la posibilidad de que en el curso de una asamblea extraordinaria fuese posible modificar el orden del día y si este debía o no ser sometido a consideración de la asamblea para su aprobación, señalando al respecto, a partir de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, lo siguiente:

“...no es dable modificar el orden del día durante el transcurso de la reunión de asamblea, ya que no se podrán tomar decisiones sobre temas que no se encuentren previstos en el orden del día insertado en el respectivo aviso de convocatoria.

Por lo anteriormente enunciado, es dable afirmar que el orden del día de una asamblea general extraordinaria de propietarios, no puede ser sometido a consideración de la asamblea, en lo que respecta a los puntos a tratar dentro de la reunión, en razón a que la misma está siendo convocada para decidir única y exclusivamente sobre los asuntos que se incluyeron en el mismo...”
(subrayado fuera del texto original)

El análisis anterior conduce necesariamente a estudiar cuándo resulta procedente la aplicación analógica de la ley, debiendo en este sentido recordar que la jurisprudencia de nuestras Altas Cortes ha sido uniforme y constante en señalar que la analogía tiene cabida en aquellos casos en los que el legislador no haya regulado en modo alguno la figura o instituto jurídico de que se trate, situación que a juicio del Tribunal no se presenta en el caso que se analiza, comoquiera que el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 regula puntualmente las asambleas extraordinarias de propietarios y dispone de modo preciso que el desarrollo de las mismas debe ceñirse rigurosamente al orden del día contenido en la citación, sin lugar a tratar otros temas distintos, lo que significa que no es dable introducir modificaciones sobre los temas a tratar, ni para incluir puntos nuevos o diferentes ni tampoco para que, una vez agotado el orden del día, se vuelvan a tratar en la misma reunión los temas ya debatidos y decididos.

En relación con lo que se analiza, conviene recordar que en sentencia de la Sala de Casación Civil del a Corte Suprema de Justicia del 1 de diciembre de 2008, con ponencia del Magistrado Arturo Solarte Rodríguez (Ref: 41298-3103-001-2002-00015-01), la Corte se ocupó detenidamente al estudio de la figura de la analogía a propósito de la aplicación de la lesión enorme a la dación en pago, señalando precisamente lo siguiente:

“... la puerta de acceso a la utilización de la analogía es la existencia de una verdadera laguna o vacío normativo, requisito que debe diferenciarse del silencio intencional que en la regulación de una determinada materia, hubiere guardado el legislador.

En efecto, una cosa es que la ley no se ocupe de disciplinar completamente un específico instituto jurídico y que, como consecuencia de ello, uno o varios aspectos de él carezcan de normatividad, derivándose de esa omisión, total incertidumbre sobre el tratamiento o manejo que debe darse a los mismos; y otra, bien diversa por cierto, es que en la reglamentación de un tema, el legislador, a propósito, no hubiese previsto para él determinadas consecuencias, sin que su silencio, por tanto, signifique vacío legal alguno.

De suyo, que sólo en el primero de esos supuestos, cabría recurrir a la analogía para encontrar la solución aplicable, mas no en el segundo, pues si en un evento con esas particularidades así se obrara, el intérprete haría suya la función legislativa y, por esta vía, idearía una norma precisamente no querida por el legislador, lo que conllevaría un claro desconocimiento del genuino sentido de la ley, además de una vulneración a las reglas de la competencia, grosso modo consideradas.

Como lo ha explicado la doctrina, mediante la analogía “no se trata de establecer el significado de una norma, sino de suplir o salvar un defecto del material normativo del que de modo inmediato se dispone. Por ello, el tema general de la integración de las normas se conoce en la técnica con el nombre de lagunas del Derecho, y abarca también el modo o procedimiento para ampliar o llenar tales lagunas”, que se presentan “cuando existe una deficiencia en la ley o... cuando nos encontramos con una inexistencia de ley aplicable al punto controvertido. Es un hecho que la ley presenta estas deficiencias en todo tiempo y lugar, porque no puede abarcar en su supuesto de hecho general y abstracto todos los posibles casos que nacen durante su vigencia y que no pudieron ser previstos por el legislador...Aquí nos basta con consignar que estamos en presencia de una laguna de la ley, cuando carezca un supuesto de hecho concreto y determinado de regulación legal...”

Añadiendo más adelante la Corte:

“Es que en tratándose de analogía, deben distinguirse los genuinos vacíos normativos que, de forma legal, activan ese mecanismo de integración del derecho -laguna auténtica-, de aquellas situaciones en que, “desde la perspectiva valorativa nos encontramos frente a una laguna -llamada también laguna político jurídica, laguna no auténtica, laguna de lege ferenda, laguna ideológica o laguna crítica-”, consistente en que “existiendo una norma en el derecho positivo que comprende y soluciona un caso determinado, esta solución se presenta como injusta o poco conveniente; y que se puede abreviar llamándola como una ausencia de regulación satisfactoria. Esta última clase de laguna es una falsa laguna porque -como lo apuntamos anteriormente- aquí existe una expresa regulación, pero lo que falta es una norma mejor o una

disposición más justa. Si la ley no es incompleta sino defectuosa (laguna axiológica), entonces no está permitida una integración del orden jurídico, sino un desarrollo del derecho superador de la ley. Aquí el juez no se enfrenta a la necesidad de integrar el ordenamiento jurídico, ni se halla ante una genuina laguna que lo pueda inducir a aplicar la analogía. El único expediente válido es respetar el derecho vigente sin excusa y dilación alguna, aunque atemperado por la idea de una justicia flexible: la equidad. El principal peligro de las denominadas lagunas axiológicas es subvertir el concepto técnico de lagunas, identificándolas con las lagunas normativas, lo que no sólo implica un grueso error conceptual, sino un procedimiento encubierto caracterizado por pretender llenar una laguna cuando en realidad se busca alterar el derecho vigente” (José Luis Castillo Alva, Manuel Túpez Luján y Roger Zabaleta Rodríguez. Razonamiento Judicial. Interpretación, argumentación y motivación de las resoluciones judiciales. Ara Editores – Axel Editores, Bogotá, 2007, págs. 134 y 135; se subraya).

En situaciones como la descrita, no pueden los jueces, ni la Corte como uno de ellos, abrogarse para sí la función de modificar o sustituir el ordenamiento jurídico vigente, así procuren que esa actividad quede disimulada con el ropaje de la aplicación analógica, menos cuando el fruto de ese laborío desemboque en una regla que contraría abierta y frontalmente el querer del legislador, que en el caso de la lesión enorme no fue otro que autorizarla sólo para ciertos actos y contratos y, por consiguiente, impedir su utilización en los restantes, entre ellos, la dación en pago”.

En síntesis, el artículo 425 del estatuto mercantil no resulta aplicable por analogía al caso que se analiza, por cuanto, como se desprende de lo que viene exponiéndose, no existe en realidad una laguna o vacío en cuanto a los asuntos que pueden ser tratados en el curso de las asambleas extraordinarias de propietarios, comoquiera que el legislador de manera expresa e imperativa ha regulado esta materia en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

Reitera lo anterior la circunstancia de que, además, la analogía no tiene cabida tratándose de normas que establecen sanciones así como tampoco respecto a situaciones o eventos que constituyen excepciones, como es precisamente la posibilidad que no como regla general sino como excepción contempla el artículo 425 del Código de Comercio, al señalar que en principio sólo los temas contenidos en el orden del día insertado en la convocatoria son los que pueden ser decididos en la respectiva reunión, salvo que con el voto favorable de la mayoría de los accionistas se apruebe tratar otros temas.

En este sentido, la sentencia atrás citada señala como elemento adicional para la aplicación de la figura de la analogía “*el requisito de que la norma seleccionada para aplicar al caso concreto no ostente naturaleza taxativa, exceptiva o sea de aquellas que establezcan una sanción, en sentido amplio, toda vez que su operatividad está siempre limitada al caso para el cual fueron previstas por la ley.*”.

Para finalizar, no puede dejarse de lado, además, lo dispuesto por el artículo 121 del reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano, en concordancia con lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 126 del mismo, normas que reproducen lo establecido en el parágrafo del artículo 39 de la Ley 675, al disponer que en las reuniones extraordinarias no podrán tratarse asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria.

A partir de lo anterior, este Tribunal concluye que la asamblea extraordinaria de copropietarios realizada el 10 de septiembre de 2016, no se ajustó a las previsiones legales y en particular al artículo 39 de la Ley 675 de 2001 atrás citado, cuando una vez agotado el orden del día se sometió a votación su modificación, en el sentido de incluir como nuevo punto del mismo la decisión sobre la reforma al reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial de Negocios P.H (CEM) que había sido previamente votada, con fundamento en lo dispuesto al efecto en el artículo 425 del Código de Comercio que permite, por excepción, que en las asambleas extraordinarias de las sociedades comerciales una vez agotado el orden del día sean tratados temas distintos o adicionales a los contenidos en el orden del día si así es decidido y aprobado en la asamblea.

Visto lo anterior, cabe también pronunciarse en este momento frente a lo manifestado por el apoderado de Grupo Empresarial Oikos SAS en cuanto a la cuota extraordinaria que fue decidida en la parte final de la reunión como resultado de la reconsideración de la reforma al reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano PH.

Al respecto, manifestó el apoderado de la parte convocante en los hechos de la reforma de la demanda lo siguiente:

*“25.- Por otra parte es menester resaltar que en la reunión de segunda convocatoria de asamblea extraordinaria, realizada el 10 de septiembre de 2016, que como lo hemos reiterado es ilegal, ineficaz y/o inexistente, con un quórum **del 62-40%** se aprobó además una cuota extraordinaria, a la que se le aplicaría el nuevo coeficiente aprobado en dichas asambleas, que para el caso del GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. supera 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales, veamos: Según comunicación del 1 de Octubre de 2016, que se adjunta, suscrita por la administración del Centro Empresarial Metropolitano (CEM), le informa que la cuota de administración ordinaria, para antes de la Asamblea del 10 de Septiembre de 2016 era de **\$4.376.716**. Según otra comunicación del mismo 1 de Octubre de 2016, que se adjunta, suscrita por la administración del Centro Empresarial Metropolitano (CEM), le informa que la cuota extraordinaria de administración, aprobada en Asamblea del 10 de Septiembre de 2016, es de **\$27.094.627**. Según el artículo 46, una de las decisiones que exigen mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad es la imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”; a lo cual la apoderada de la parte convocada manifiesta “es de señalar como se indicó en respuesta al hecho 24, las decisiones tomadas en asamblea son inmediatos, son de obligatorio*

cumplimiento y surten efectos inter partes desde el mismo instante en que fueron adoptadas.

Sea la oportunidad para señalar que en la cuota extraordinaria no requería mayoría especial por no superar cuatro (4) veces las expensas ordinarias, y que en este hecho está el apoderado del demandante manipulando las cifras para inducir a error al Árbitro, quien con la prueba audiovisual podrá constatar la falsedad de las afirmaciones”.

Sobre las anteriores manifestaciones, este Tribunal al revisar la forma como se desarrolló la reunión, observa que la cuota extraordinaria por valor de \$345.520.164 se deriva del ajuste que se hizo a la finalización de la reunión, luego de haberse aprobado por la asamblea el proyecto de reforma al reglamento de propiedad horizontal del CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO P.H., como consecuencia de la adición al orden del día efectuada con base en el artículo 425 del Código de Comercio, así: *“Habiéndose logrado con el quorum especial la aprobación a la reforma del reglamento de la copropiedad y considerando que surte efectos desde la fecha, se aclara a los asambleístas que el monto de la cuota extraordinaria aprobada en el punto 4 del orden del día, será ajustado a la cuantía de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS MLC (\$345.520.164), con los cuales se cubre el faltante hasta el 30 de septiembre de 2016 y que entrando en rigor los nuevos coeficientes no sería necesario recaudar por esta vía sumas adicionales....”*⁸⁴.

Igualmente, observa que las comunicaciones de fecha 1 de octubre de 2018⁸⁵ a que hace referencia el apoderado de la parte convocante, contienen el nuevo coeficiente aprobado por la asamblea de accionistas como consecuencia de la reforma anteriormente mencionada, respecto de la cual el Tribunal ha advertido un vicio dado que, tal y como se ha mencionado precedentemente, la asamblea de copropietarios no podía tratar temas diferentes a los dispuestos en el orden del día según lo establece el artículo 39 de la ley 675, por las razones expuestas.

6. TEMAS CONTROVERTIDOS EN CUANTO A LAS DECISIONES ADOPTADAS EN LA REUNIÓN.

En sus diversos escritos e intervenciones dentro del proceso, además de controvertir la forma como se efectuó la convocatoria, el desarrollo mismo de la asamblea y el acta que recoge lo acontecido, los apoderados de la convocante y de los litisconsortes cuasinecesarios han debatido dos aspectos de fondo sobre las decisiones que fueron adoptadas en la reunión y puntualmente sobre el contenido de la reforma al reglamento de propiedad horizontal que se sometió a decisión de la asamblea.

⁸⁴ Folio 15 del Cuaderno de pruebas No. 1

⁸⁵ Folios 1597 y 1598 del Cuaderno de pruebas No. 4.

Estos dos aspectos se refieren, el primero, a la modificación de los coeficientes y, el segundo, a los criterios para el cálculo de coeficientes de copropiedad en los edificios o conjuntos de uso mixto, aspectos sobre los que el Tribunal pasa a continuación a referirse.

6.1 Modificación de los coeficientes:

Manifiesta el apoderado de la parte convocante junto con el apoderado de los litisconsortes cuasinecesarios, que se violó la Constitución Política y el derecho de propiedad en atención a que los coeficientes de copropiedad fueron modificados sin el consentimiento de los 48 propietarios del CEN con lo cual se les modificó el área, y que dichos coeficientes son, además, derechos adquiridos que sólo se pueden modificar en los eventos señalados en el artículo 28 de la ley 675 de 2001, eventos que no se presentaron en el caso objeto de la litis. Por su parte la apoderada de la parte convocada manifiesta que la modificación de los coeficientes se hizo con base en los numerales 1 y 2 del artículo 28 de la ley 675 de 2001, en atención a haberse presentado error aritmético en el cálculo de los coeficientes y tratarse adicionalmente de la adición de unidades privadas, vale decir, las que conforman el CEN.

Para referirnos a lo manifestado por las partes, señalamos que la Constitución Política de Colombia traza las pautas que rigen la actividad normativa del legislador y la labor interpretativa del juez respecto de la garantía de los derechos adquiridos, como quiera que, de una parte, la ley no puede entrar a despojar a los particulares de los bienes que ingresaron definitivamente a su patrimonio, salvo claros motivos de utilidad pública e interés social⁸⁶.

Ahora bien, de conformidad con los artículos 1, 2, 58 y 150 de la Carta Política, la potestad del Legislador es amplia para regular y establecer los mecanismos que definan la manera de acceder al derecho a la propiedad privada, así como sus contenidos, transferencia y límites.

Precisamente, el artículo 58 constitucional establece, en consecuencia, algunos parámetros concretos para determinar la garantía y configuración normativa de este derecho, como son el reconocimiento a la propiedad privada “*con arreglo a las leyes civiles*”, la afirmación de la protección de los derechos adquiridos en relación con ella, - *en el tránsito legislativo*-, y el reconocimiento a la función social y ecológica que tiene la propiedad, como características establecidas por el constituyente al uso, goce y disposición de este derecho⁸⁷.

Considerando que la propiedad privada puede estar sometida al régimen de propiedad horizontal, el cual, como ya se ha mencionado en este Laudo, es un tipo de dominio que genera derechos sobre unidades inmobiliarias independientes y sobre áreas comunes, respecto al régimen que regula este tipo de propiedad el legislador tiene amplia facultad para determinar el contenido de ese derecho, asegurando que su ejercicio resulte pleno y viable y que la normatividad impuesta

⁸⁶ Corte Constitucional, Sentencia C-488 de 2002.

⁸⁷ Corte Constitucional, Sentencia C-782 de 2004.

sea razonable y constitucionalmente legítima, *verbigracia*, respeto por los derechos adquiridos, no vulneración de derechos fundamentales, etc.⁸⁸

Precisamente, sobre el concepto de derechos adquiridos, vale la pena referir lo que según nuestras altas Cortes se entiende por tal, para lo cual, deberá tenerse en cuenta la diferencia existente entre derechos adquiridos, meras expectativas y expectativas legítimas.

Al respecto, la Corte Constitucional ha decantado que estas tres figuras hacen alusión a la posición fáctica y jurídica concreta en que podría encontrarse un sujeto frente a un derecho subjetivo. Una persona tiene un **derecho adquirido** cuando ha cumplido la totalidad de los requisitos exigidos para el reconocimiento del mismo; estará ante una **mera expectativa** cuando no reúna ninguno de los presupuestos de acceso a la prestación; y tendrá una **expectativa legítima** o **derecho eventual** cuando logre consolidar una situación fáctica y jurídica concreta en virtud de la satisfacción de alguno de los requisitos relevantes de reconocimiento del derecho subjetivo. La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado que **(i)** las meras expectativas carecen de amparo en la resolución de casos concretos; **(ii)** los derechos adquiridos gozan de una poderosa salvaguarda por haber ingresado al patrimonio del titular y; **(iii)** las expectativas legítimas son merecedoras de una protección intermedia atendiendo a los factores relevantes del asunto específico y los criterios de razonabilidad y proporcionalidad⁸⁹.

Para determinar si los coeficientes establecidos en un reglamento de propiedad horizontal constituyen derechos adquiridos para los copropietarios de las unidades privadas en un edificio o conjunto, resulta importante establecer la función de estos en el marco normativo de la Ley 675 de 2001. En efecto, los coeficientes de copropiedad, según el artículo 25⁹⁰ de la mencionada Ley, están dispuestos para definir la proporción de los derechos de los titulares de unidades privadas sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en la asamblea y el índice de participación en las expensas. Así mismo, los artículos 26 y 27 de la Ley 675⁹¹ a los

⁸⁸ Cfr. Óp. Cit. Corte Constitucional, Sentencia C-782 de 2004.

⁸⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-832^a de 2013.

⁹⁰ El Artículo 25 de la Ley 675 de 2001, reza: “Artículo 25. *Obligatoriedad y efectos.* Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”.

⁹¹ Los artículos 26 y 27 de la Ley 672 de 2001 disponen:

“Artículo 26. *Determinación.* Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de

cuales se hará referencia posteriormente, establecen los factores a tener en cuenta para fijar dichos coeficientes, según la naturaleza de los respectivos bienes.

Por su parte, el artículo 28 de la Ley 675 señala los eventos en los cuales pueden modificarse los coeficientes de copropiedad, a los cuales se hará referencia posteriormente, norma recogida en el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 338, particularmente en el artículo 51.

Por otro lado, el artículo 7 de la Ley 675 regula lo relativo a los conjuntos integrados por etapas, estableciendo en dicha norma que hasta tanto no se integre la última etapa los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto tendrán el carácter de provisionales y luego, integrada la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Al tenor, la norma indica

“Artículo 7. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.”

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley”. (Subrayado y énfasis fuera del texto original).

Lo anterior quiere decir que en los conjuntos integrados por etapas en los cuales existe un incremento en las unidades privadas que los conforman, sólo hasta el momento en que se integre la última etapa se definirán los coeficientes definitivos.

ponderación utilizados. PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación

“Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad”.

En el caso objeto de análisis, el Tribunal observa que la integración del Centro Empresarial de Negocios al Centro Empresarial Metropolitano efectuada mediante la Escritura Pública 1284 del 21 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Cota⁹², registrada el 8 de enero de 2010 que adicionó el reglamento de propiedad horizontal del CEM para hacer constar que mediante escritura 1060 se incorporaron las construcciones adelantadas sobre el lote para futuros desarrollos, adoleció de error en el sentido de no incluir la totalidad de los coeficientes.

Adicionalmente, la escritura pública 2512 de 2015, que recogió la reforma aprobada en el año 2015 y que se dejó sin efectos en la asamblea del diez (10) de septiembre de 2016, pretendía solucionar dicha omisión. Sin embargo, esa escritura tampoco estableció los coeficientes definitivos, teniendo en cuenta que sólo estableció un coeficiente para la unidad denominada ZONA DE FUTURO DESARROLLO PREVISTA PARA EDIFICIO DE OFICINAS(CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS), sin considerar la existencia de las 48 oficinas que conforman el Centro Empresarial de Negocios y que fueron integradas al Centro Empresarial Metropolitano, con lo cual para este Tribunal es claro que a la fecha de la reunión del 10 de septiembre de 2016 no existían coeficientes definitivos.

Ahora bien, encuentra este Tribunal que la reforma relativa a la modificación de los coeficientes la sustentó el Centro Empresarial Metropolitano en dos situaciones: (i) la existencia error aritmético en el cálculo de los coeficientes de la reforma del 2015 y (ii) la adición de nuevas unidades privadas, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 675 de 2001.

El Tribunal, teniendo en cuenta lo anterior, procede a realizar el análisis del artículo 28 de la Ley 675 de 2001, así como del artículo 51 del reglamento de propiedad horizontal, normas que establecen expresamente los eventos en los cuales se pueden modificar los coeficientes.

La Ley 675 contempla en su artículo 28 la posibilidad de modificar los coeficientes en los siguientes casos:

“La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

⁹² Folios 742 a 746 y 757 a 759 del cuaderno de pruebas No. 2

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto”.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Así mismo, el artículo 51 del reglamento de propiedad horizontal establece:

“ *Modificación de coeficientes: La Asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de El Centro Empresarial, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal en los siguientes eventos: 1.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; “.- Cuando al CENTRO EMPRESARIAL se adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexan al mismo. 3.- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación a una parte de El Centro Empresarial. 4.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad”.*

Sobre las normas citadas, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en concepto 1200-E2-096784 del 19 de agosto de 2010, señaló:

“... *En relación con la modificación del coeficiente de propiedad, la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal señala en el artículo 28 lo siguiente:*

“**ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.** *La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:*

1. *Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.*

2. *Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.*

3. *Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.*

4. *Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.”*

De acuerdo con lo anterior, el coeficiente de copropiedad solo se podrá modificar si se incurre en alguna de las causales establecidas por el citado artículo.

Por otra parte y en relación con las cuotas de administración se observa que en el numeral 3, del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. *Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

...

3. *El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”*

Del numeral transcrito se concluye que el pago de cuota ordinaria de administración se determina de acuerdo con el coeficiente de copropiedad y como ya se expresó dicho factor solo puede ser reformado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la citada ley, es decir, la cuota de administración será modificable una vez se varíen los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, hasta tanto no se surta dicho trámite cada copropietario pagará el valor de cuota ordinaria de administración de acuerdo con el coeficiente asignado y registrado en la escritura pública.”

Teniendo en cuenta las normas citadas, para este Tribunal son claros los eventos en los cuales pueden modificarse los coeficientes de copropiedad, uno de los cuales es la adición de bienes privados ya sea por desafectación de un bien común o por adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.

Expuestas las consideraciones anteriores, de las pruebas obrantes en el proceso se puede concluir que hasta antes del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), no existía una reforma o adición al reglamento de propiedad horizontal que definiera integralmente los coeficientes de copropiedad definitivos para las unidades que conforman el Centro Empresarial Metropolitano, incluidas las unidades que componen el Centro Empresarial de Negocios, a pesar de haberse integrado las 48 unidades que conforman el CEN al CEM, razón por la cual en concepto del Tribunal,

es perfectamente aplicable el numeral 2º del artículo 28 de la Ley 675 y el numeral 2º del artículo 51 de la Escritura 338 de 2008.

Es claro, en conclusión, que los coeficientes que existían al momento de la asamblea extraordinaria del 10 de septiembre de 2016, no eran coeficientes definitivos dado que como hemos señalado, no contemplaban la totalidad de las unidades que componen el Centro Empresarial Metropolitano, evento en el cual es también claro que no puede hablarse de derechos adquiridos, más si se tiene en cuenta que como lo señala el artículo 7 de la ley 675 de 2001, en los conjuntos integrados por etapas, los coeficientes tendrán carácter provisional hasta que se encuentren regulados los coeficientes definitivos.

Por último, resulta igualmente importante señalar que no le asiste razón al apoderado de la convocante cuando afirma que la modificación de los coeficientes implica modificación de las respectivas áreas privadas. No puede olvidarse que las áreas definidas en una copropiedad deben corresponder con las aprobadas en la respectiva licencia de construcción aprobada por la curaduría, así como con los planos de la propiedad horizontal aprobados igualmente por dicho ente, de tal forma, que no puede pretenderse que la modificación de los coeficientes legalice o legitime las construcciones ilegales que efectúen algunos copropietarios a sus respectivas unidades, situación que deberá ser de conocimiento de las autoridades correspondientes.

6.2 Criterios para el cálculo de coeficientes de copropiedad en los conjuntos o edificios de uso mixto.

Otro punto objeto de controversia, y en el cual el convocante y la parte litisconsorcial sustenta también la nulidad de lo aprobado en la reunión impugnada, lo constituye la afirmación según la cual se violó lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en atención a que los factores que se tuvieron en cuenta para determinar los coeficientes de copropiedad del Centro Empresarial Metropolitano, fueron los definidos en el art 26 de la ley 675 de 2001, relativos al área privada de cada unidad, cuando ha debido tenerse en cuenta los factores determinados en el artículo 27 ibidem. En sentido contrario, la parte convocada manifiesta que fue válido el criterio utilizado para determinar los coeficientes, pues el art. 26 de la ley 675 así lo permite, adicionando que dicho criterio consulta los principios de equidad e igualdad.

Al respecto, hay que recordar que la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es un tema en desarrollo, tanto por la ley como por la jurisprudencia, y, su evolución y perfeccionamiento dependerá, en gran medida, como todos los asuntos jurídicos, de la forma como éstos se desenvuelvan en la sociedad, aunado al hecho innegable, que esta clase de propiedad es la que se impone en el mundo moderno⁹³.

Los coeficientes en estas copropiedades determinan el derecho de propiedad proporcional que le corresponde a los propietarios de los bienes privados sobre los

⁹³ Corte Constitucional Sentencia C-318 de 2002.

bienes comunes, de manera que constituyen el elemento que une a los dos bienes objeto de la propiedad horizontal⁹⁴.

La ley los define como *“Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto⁹⁵”*.

En efecto, el artículo 27 de la Ley 675 de 2001 establece que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. La ley además establece que en los reglamentos de propiedad horizontal se deben expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

La norma en comento, al tenor indica:

“Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad. PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Por el contrario, la normatividad contemplada en el artículo 26 señala que la proporción de los coeficientes debe atender a determinados criterios como el área privada construida de cada bien de dominio particular respecto al área total privada del edificio o conjunto según dispone el artículo 26 Ibidem.

El mencionado artículo 26 señala:

“Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de

⁹⁴ Cámara Colombiana de la Construcción, Concepto No.0019-2006.

⁹⁵ Artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación”. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Al tenor de las normas precitadas, se puede establecer que los índices de participación para edificios de uso comercial o residencial se calculan de manera diferente atendiendo a criterios eminentemente económicos como se señala en el presente escrito; y en todo caso de acuerdo con lo establecido en la ley según lo dispone el art. 7 de la Ley 675 de 2001, de tal forma que para determinar los coeficientes de copropiedad de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe asignar un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los mismos, sin perjuicio de que el valor inicial coincida con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Asimismo, y para efectos del análisis que se dispone a realizar este Tribunal al caso concreto, resulta importante traer a colación lo dispuesto en la norma sobre la forma de integración de los conjuntos por etapas, dada la integración que se realizó del “Lote de Futuro Desarrollo”, hoy Centro Empresarial de Negocios, al respecto, indica el artículo 7 de la Ley 675 ya citado lo siguiente:

“Artículo 7. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. (Subrayado y énfasis fuera del original).

Es claro, entonces, que la Ley hace una distinción entre la forma de calcular los coeficientes para copropiedades de naturaleza netamente residencial u homogénea y aquellos de naturaleza mixta o comercial, razón por la cual, y teniendo en cuenta lo anterior, en este punto el análisis se referirá a determinar si las decisiones adoptadas mediante Asamblea del Centro Empresarial Metropolitano celebrada el diez (10) de septiembre de (2016) que consta en el acta 15⁹⁶, en especial, aquellas referentes a la determinación de los coeficientes del Centro Empresarial

⁹⁶ Folios 9 a 25 y Folios 253 a 273 del cuaderno de pruebas No.1 y folios 1915 a 1986 del cuaderno de pruebas No. 5

Metropolitano que incluye las unidades que conforman el Centro Empresarial de Negocios, se ajustan a las normas que regulan la materia.

Para efectos de lo anterior, el Tribunal encuentra pertinente realizar un breve análisis de los artículos 27 y 28 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

En primer lugar, el Código Civil en su artículo 27 señala que: *“Cuando el sentido de la ley sea claro, **no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.** Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.”* (Subrayado y énfasis fuera del texto original).

En el mismo sentido, el artículo 28 del mismo compendio señala: *“Significado de las palabras: Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”.*

Tampoco puede olvidarse lo dispuesto por el art 5 de la ley 57 de 1887, norma respecto de la cual la Corte Constitucional⁹⁷ señaló: *“El artículo 5º de la Ley 57 de 1887 estableció con claridad que la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general. De lo dicho se deduce también que si se tienen dos normas especiales y una de ellas, por su contenido y alcance, está caracterizada por una mayor especialidad que la otra, prevalece sobre aquélla, por lo cual no siempre que se consagra una disposición posterior cuyo sentido es contrario al de una norma anterior resulta ésta derogada, pues deberá tenerse en cuenta el criterio de la especialidad, según los principios consagrados en los artículos 3º de la Ley 153 de 1887 y 5º de la Ley 57 del mismo año”.*

Así entonces, se tiene que el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, señala expresamente que *“salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos...”* y a renglón seguido, el artículo 27 ibidem señala los criterios para fijar los coeficientes de copropiedad en los casos específicos de conjuntos comerciales o de uso mixto, con lo cual, para este Tribunal resulta evidente que para el cálculo de coeficiente en bienes de uso residencial u homogéneo se debe aplicar el área privada de la respectiva unidad según lo dispone el artículo 26 de la ley 675 y, por el contrario, para bienes de uso comercial o uso mixto se tendrá en cuenta la norma especial dispuesta en el art. 27, esto es el valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los mismos.

Así las cosas, en el caso concreto puesto a disposición de este Tribunal se observa que la Escritura Pública No. 338 del dos (2) de mayo de 2008 de la Notaría Única de Cota tantas veces citada, por la cual se constituyó inicialmente la propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano, señaló precisamente en el

⁹⁷ Corte Constitucional, sentencia del 18 de enero de 1.996, Magistrado Ponente Jose Gregorio Hernández Galindo.

preámbulo⁹⁸ que el edificio está conformado por bodegas, centro comercial y oficinas, y un lote para futuras oficinas que deberá contar con un área construida de 6.318,24 mts².

En el mismo sentido, dispuso el artículo cuarto⁹⁹ del preámbulo, que el Centro Empresarial Metropolitano estará conformado por los siguientes componentes: 1. Bodegas de almacenamiento y/o industrias de bajo y medio impacto, conformada por zonas comunes y unidades privadas; 2) Centro comercial y de oficinas conformada por zonas comunes y unidades privadas; 3) Unidad privada conocida como zona para futuro desarrollo prevista para edificio de oficinas y 4) unidad privada conocida como zona para futuro desarrollo prevista para subestación.

Asimismo, las unidades privadas tendrán sus respectivos coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución a su cargo, teniendo en cuenta su ubicación en los diferentes componentes, las características específicas del sector donde se encuentran ubicadas, las actividades que se desarrollen en las mismas y demás factores que sirven para su determinación e inclusive se señaló en forma específica el uso de los bienes que conforman el conjunto como consta en el artículo 22 del mencionado instrumento.

Ahora bien, el artículo 50 de la mencionada Escritura Pública No. 338 de 2008, estableció los coeficientes de copropiedad y señaló que el anexo que se protocoliza con dicha escritura señala los criterios de ponderación que se tuvieron en cuenta para el cálculo de los coeficientes de copropiedad, dentro de los cuales se incluyó el valor inicial de las unidades, es decir, utilizaron el método de cálculo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001 ya citado.

También obra en el acervo probatorio, la Escritura Pública No. 2512 del veinticuatro (24) de agosto de 2015 de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá¹⁰⁰, que protocolizó el acta No. 11 del once (11) de abril de 2015 y por la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano, estableciendo los coeficientes de participación para la totalidad de las unidades que conforman el

⁹⁸ PRIMERO.- Para el desarrollo de El Centro Empresarial se cuenta con la licencia de construcción expedida mediante la Resolución 399 de 11 de diciembre de 2006 por La Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cota, con base en la cual se permite la construcción de los bienes y zonas comunes así como de unidades privadas de bodegas, centro comercial y de oficinas; así mismo se dejan previstas unidades privadas conformadas por lotes señalados como zonas para futuro desarrollo uno de ellos previsto para Edificio de Oficinas (En adelante Edificio de Oficinas)..

⁹⁹ CUARTO.- El Centro Empresarial estará conformado por los siguientes componentes o sectores que pueden constituir en sí mismos unidades privadas o estar constituidos por diferentes unidades privadas: 1) Bodegas de Almacenamiento y/o de Industrias de bajo y medio impacto conformada por zonas comunes y unidades privadas; 2) Centro Comercial y de Oficinas conformada por zonas comunes y unidades privadas; 3) Unidad Privada conocida como Zona para Futuro Desarrollo prevista para Edificio de Oficinas; y, 4) Unidad Privada conocida como Zona para Futuro Desarrollo prevista para Subestación. Las unidades privadas tendrán sus respectivos coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución a su cargo, teniendo en cuenta su ubicación en los diferentes componentes, las características específicas del sector donde se encuentran ubicadas, las actividades que se desarrollaren en las mismas y demás factores que sirven para su determinación.

¹⁰⁰ Folios 117 a 140 del Cuaderno de pruebas No. 1

CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO, y en el cual, el lote para futuros desarrollos se fijó como una unidad independiente, haciendo caso omiso de la existencia de las 48 unidades privadas que conforman el CEN, reforma que fue dejada sin efecto en la asamblea de copropietarios del diez (10) de septiembre de 2016¹⁰¹, y la cual señalaba los criterios de recálculo de los coeficientes de las unidades que conforman el Centro Empresarial Metropolitano atendiendo los parámetros que se dispusieron inicialmente en la Escritura Pública No. 338, y que como señalamos anteriormente, se establecieron con base en el valor inicial de las unidades privadas.

Ahora bien, en la asamblea de copropietarios del diez (10) de septiembre de 2016, que consta en el acta No. 15, protocolizada en la Escritura Pública No.4382 del 30 de noviembre de 2016 que obra también a folios 770 a 877 del Cuaderno de Pruebas No.2 y en los documentos de socialización de la reforma que obran a folios 878 a 886 del Cuaderno de pruebas No. 3 y folios 1723 a 1855 y 1987, 2005 a 2012 del cuaderno de pruebas No.5 , se observa entre otros que uno de los puntos de la reforma fue incluir o ajustar los nuevos coeficientes atendiendo única y exclusivamente al factor de área privada de cada unidad, es decir, con base en lo dispuesto en el artículo 26 de la ley 675, lo cual fue igualmente analizado en el peritaje rendido por la Doctora Nora Pabón que obra a folios 1621 a 1676 del cuaderno de pruebas No.4 y su declaración de fecha 24 de octubre de 2017 y que determinó que en los conjuntos comerciales o de uso mixto, el criterio o factor para determinar los coeficientes debe ser el dispuesto en el artículo 27 ya citado por ser una norma expresa.

En ese sentido, consta a folio 007 del Cuaderno de Pruebas No. 1 que *“Se establece como criterio de cálculo de los coeficientes de las etapas de la copropiedad, el básico preceptuado en la ley 675 de 2001, esto es la ponderación de área privada (Bodega, local, oficina) respecto del área total privada de la Copropiedad, sin consideraciones adicionales para procurar un criterio objetivo único.”*

Conforme a lo anterior, para este Tribunal es razonable concluir con base en los hechos probados en el proceso que: **(i)** el Centro Empresarial Metropolitano es una persona jurídica que nace con la constitución de la Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 338 de 2008; **(ii)** que el Centro Empresarial Metropolitano es una copropiedad de naturaleza mixta; **(iii)** que el criterio utilizado para fijar el coeficiente de la Copropiedad tanto en la Escritura Pública No. 338 de 2008 como en la Escritura Pública No.2512 de 2015, fue el valor inicial de las unidades tal y como puede leerse del artículo 50 de la Escritura Pública No. 338, razón por la cual dicho cálculo se realizó atendiendo a los parámetros establecidos en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001; **(iv)** y que a pesar de haberse establecido los criterios de ponderación para fijar los coeficientes, los aprobados mediante reunión que consta en el acta 15 protocolizada en la escritura pública 4382 de 2016¹⁰² se hicieron con

¹⁰¹ Folio 9 a 25 del Cuaderno de pruebas No. 1

¹⁰² Folios 770 a 877 del cuaderno de pruebas No. 2.

base en el criterio de área privada en los términos de lo dispuesto en el art. 26 de la ley 675 de 2001.

De manera que, de acuerdo con los documentos y con las pruebas aportadas dentro del proceso, es claro que el criterio utilizado y aprobado en la asamblea de copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano celebrada el 10 de septiembre de 2016 para fijar los coeficientes de copropiedad, fue el señalado en el artículo 26 de la ley 675, el cual, se reitera, está dispuesto para el cálculo de coeficientes en bienes de uso residencial u homogéneo, y no el criterio o factores señalados en el artículo 27 *ejusdem*. Es decir, se debió asignar un valor inicial que representara una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los bienes, esto, sin perjuicio de que el valor inicial coincida con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Finalmente, este Tribunal concluye que, dado que se trata de un conjunto de uso mixto, el criterio que debe tenerse en cuenta para fijar los coeficientes de copropiedad del Centro Empresarial Metropolitano es el señalado en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001, tal como, en efecto, se estableció en la escritura pública 338 del 2008 por la cual se constituyó la propiedad horizontal e inclusive en la misma escritura pública 2512 del 24 de agosto de 2015.

Ahora bien, del acta 15¹⁰³ correspondiente a la reunión del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), la escritura pública 4382 de 2016 que protocolizó dicha acta y los documentos relativos a la socialización de la reforma¹⁰⁴, se observa que el criterio utilizado fue el del artículo 26 de la Ley 675 de 2001 referente a las áreas privadas. En todo caso, sobre este tema el Tribunal resalta que al aplicar esta disposición para los eventos en los que corresponda, que no es el caso, deben tenerse en cuenta únicamente las áreas debidamente aprobadas en la licencia de construcción y en los planos de la propiedad horizontal, y no pretender legalizar construcciones ilegales a través de la fijación de coeficientes de participación, en atención a que áreas que no se encuentren autorizadas por la autoridad respectiva no pueden ser tenidas en cuenta para fijar coeficientes de copropiedad ni siquiera con base en lo dispuesto por el art. 26 de la Ley 675 citada.

7. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Pasa enseguida el Tribunal a pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda reformada, comenzando con una referencia preliminar a las sanciones jurídicas de nulidad e ineficacia, dado que Grupo Empresarial Oikos SAS en sus pretensiones primera y segunda solicita que tanto las decisiones de la Asamblea extraordinaria de segunda convocatoria del CEM llevada a cabo el diez (10) de septiembre de

¹⁰³ Folios 9 a 25 y Folios 253 a 273 del cuaderno de pruebas No.1 y folios 1915 a 1986 del cuaderno de pruebas No.5

¹⁰⁴ Folios 878 a 886 del Cuaderno de pruebas No. 3 y folios 1723 a 1855 y 1987, 2005 a 2012 del cuaderno de pruebas No.5

2016 como el acta que refleja lo acontecido en la misma, sean declaradas nulas e ineficaces, pasando luego a referirse a cada una de las pretensiones en el mismo orden en que son planteadas en la reforma de la demanda.

7.1 Consideraciones preliminares en torno a la nulidad y a la ineficacia:

Nuestro ordenamiento jurídico contempla diferentes sanciones frente a los actos y negocios jurídicos, debiendo en cada caso concreto examinarse cuál resulta aplicable, comoquiera que se trata de fenómenos jurídicos distintos e independientes que no deben mezclarse ni confundirse.

Es así como se encuentran previstos en nuestra legislación la inexistencia, la nulidad y la ineficacia, siendo esta última, de conformidad con el artículo 897 del Código de Comercio¹⁰⁵ y tal como lo ha decantado la doctrina y la jurisprudencia, una sanción consagrada para los precisos casos en los que el legislador de modo expreso lo ha previsto, en cuyo caso opera de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, en tanto que la nulidad se advierte como una sanción general de todo acto o negocio jurídico cuandoquiera que se configure alguna de las causales que la ley establece, requiriendo la correspondiente declaración judicial como consecuencia de la cual se retrotraerán las cosas al estado inmediatamente anterior al acto o negocio declarado nulo, como si nunca se hubiere producido o celebrado.

En torno a la ineficacia conviene traer a colación lo manifestado por la Superintendencia de Sociedades en su Oficio 220-104660 del 8 de septiembre del 2011 cuando a propósito de la sanción de ineficacia en la legislación mercantil, dijo:

“... procede traer en seguida las consideraciones jurídicas que exponen grosso modo el criterio de esta Superintendencia en torno al tema, las cuales son sustento de la Resolución 321- 000930 del 17 de marzo de 2008:

“Así las cosas, es entendible que la ineficacia consiste en la sanción prevista por el legislador para que, en determinados supuestos, los actos jurídicos, desde el momento mismo de su otorgamiento, no produzcan los efectos a los cuales están destinados.

“Es característica especial de la ineficacia que por ministerio de la ley ante la presencia de precisos vicios en la formación y perfeccionamiento del acto jurídico se produce de manera automática la invalidez del mismo frente a sus destinatarios o terceros, sin necesidad de un pronunciamiento de autoridad judicial que así lo establezca.

“En este orden de ideas, el autor de las declaraciones de voluntad, sus destinatarios y los terceros interesados, en el momento y lugar permitido por la ley, están facultados para desconocer desde su otorgamiento los efectos buscados por un particular acto jurídico al encontrar en su formación y

¹⁰⁵ El artículo 897 del Código de Comercio reza: “Cuando en este Código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.”

perfeccionamiento alguno de los vicios que como tarifa legal hayan sido señalados de manera previa y formal como causales de ineficacia.

“Este es el alcance que tiene la lectura del artículo 897 del Código de Comercio, según el cual:

‘Cuando en este código, se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno de derecho, sin necesidad de declaración judicial.’

“ ...

“La estructuración legal de la teoría de la ineficacia, contenida en el artículo 897 del Código de Comercio, con las particularidades y notas distintivas anteriormente anotadas, es aceptada por nuestra comunidad jurídica como una institución propia que la diferencia de otro tipo de instituciones constitutivas de invalidez de los actos jurídicos, con las cuales concurre y tiene vigencia.

“Es la ineficacia, entonces, una institución autónoma circunscrita a la expresa y contundente calificación del legislador según la cual cuando en el Código de Comercio se diga que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, sanción de aplicación restrictiva a los actos jurídicos contaminados con los supuestos particularizados e individualizados previamente con tarifa legal”. (se subraya)

Como se desprende de lo anterior, en nuestro ordenamiento jurídico la ineficacia es una sanción con entidad propia muy diferente a la nulidad, tipificándose, tal como lo reconoce la jurisprudencia de modo uniforme y pacífico, al señalar que:

“...se tipifica como sanción sui generis del derecho nacional y tiene como finalidad no dejar duda alguna que en cualquiera de los casos aislados pero específicos en los que el legislador predicara la falta de eficacia, la carencia de efectos o la indicación de que el pacto o acuerdo se tenga por no escrito, implica que la ineficacia opera de manera automática y sin necesidad de declaración judicial.

Es evidente entonces, la intención legislativa de consagrar a la ineficacia como una nueva sanción cuando la misma se creó, muy diferente a la nulidad, señalando que la primera procede de pleno derecho, en cualquiera de las formas que lo determine el legislador.

La razón esencial para implantar esta especial sanción, surgió de la necesidad de sustraer del engorroso trámite de las nulidades ciertas manifestaciones de voluntad que, al ser de carácter comercial, requieren estar a la par con la celeridad del tráfico mercantil.

La originalidad del legislador colombiano, al establecer la ineficacia como sanción de carácter general e independiente a la nulidad y la inexistencia, así

como con respecto a la institución de la inoponibilidad registral y la negocial, consistió en ubicarla en medio de la inexistencia y de la nulidad, pero tomando virtudes propias de cada una de estas sanciones.

En palabras más claras, lo que hizo el legislador colombiano al establecer la ineficacia como sanción de tipo general, fue consagrar de una vez, la posibilidad de resolver el inconveniente que se presenta al aplicar el principio general, que cuando de las nulidades se hablaba, significaba que requería declaración judicial; pretendiendo con ello, extraer de los estrados judiciales dicho fenómeno sancionatorio....

Es por ello, que toda causal de ineficacia es extrínseca al acto jurídico así afectado, por la sencilla razón de que la sanción se presenta por la simple disposición del legislador, aun en contra de la voluntad de las partes o de terceros.”¹⁰⁶(se subraya)

Muy distinta de la ineficacia resulta ser entonces la sanción de la nulidad, la cual se encuentra regulada en los artículos 1740 y siguientes del Código Civil, de acuerdo con los cuales ha de distinguirse entre la nulidad absoluta y la relativa, requiriéndose en cualquiera de las dos la previa declaración judicial la cual tiene efectos retroactivos, constituyendo una de las causales de nulidad absoluta la inobservancia o violación de normas de carácter imperativo.

Al respecto, en efecto, nuestra jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

“...La nulidad es entonces, vista así la cuestión, como una sanción aplicable a aquellos actos que desconocen los límites formales o materiales prescritos por el ordenamiento jurídico para su efectiva y válida producción. Por ello, se afirma con suficiente ahínco que la nulidad puede resultar de la falta de condiciones necesarias y relativas a la observancia de las formas o requisitos legales prescritas para tal acto.

“La nulidad deviene al comparar un acto con lo previsto en la ley en forma imperativa. El juez debe, por ende, declarar las nulidades que estén recogidas en las leyes, las cuales, en algunos casos, protegen un particular interés privado, y en otros garantizan el orden público, éste último evento se pone manifiesto, ad exemplum, en aquellas situaciones en las cuales el legislador tiene el interés de proteger a la sociedad de actos cuya subsistencia o permanencia es susceptible de perjudicarla por poseer objeto ilícito. De hecho con base en esa clásica distinción de intereses protegibles por el orden jurídico se diferencian, a su vez, por lo menos dos (2) clases de nulidades: absolutas y relativas. La nulidad absoluta constituye la sanción a la violación de la norma de interés general. La nulidad relativa lo es con respecto a la transgresión de la disposición con hondo interés particular. De

¹⁰⁶ Tribunal de Arbitramento de Silvia patricia Berrio Jiménez vs. Quatro MTI SAS. Laudo Arbitral proferido el veintiocho (28) de marzo de 2014, Centro de Arbitraje y Conciliación de Cali.

lo indicado se sigue, a su vez, que las razones de nulidad absoluta son más graves: falta de formalidades, incapacidad absoluta, falta de consentimiento, ausencia de objeto o de causa, ilicitud del objeto o de la causa.

(...)

El efecto legal y natural de toda declaración judicial de nulidad de un acto es la restauración completa de las cosas al estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto anulado. La sentencia declarativa de nulidad, así las cosas, produce efectos retroactivos y en virtud de ella cada una de las partes vinculadas al acto tiene que devolver a la otra lo que ha recibido o en lo que se ha beneficiado por contraprestación del acto inválido.

La permanencia de la nulidad respecto de un determinado acto con dicha característica hace que el transcurso del tiempo sea indiferente para su superación según el adagio: “quo dan initio vitiosum est, non potest tractu temporis convallescere”. Es decir, no hay derecho que por el paso del tiempo surja o se sustente en un acto nulo, por lo que eliminar o retrotraer los efectos del acto cuya nulidad judicial se predica equivale a que ellos no han sido válidamente producidos y por lo tanto así debe declararse, en cualquier tiempo.

En todo caso, la razón de la impugnación del acto que se considera nulo por la parte que lo solicita puede expresarse en forma general por ejemplo bajo la cláusula del “porque no llenó los requisitos que exige la ley para ese tipo de actos” y ello es suficiente para que el juez deba apreciar el acto cuya nulidad se predica, para valorar si su adecuación a la ley es la requerida.”¹⁰⁷

Las anteriores consideraciones son suficientes para concluir que la nulidad y la ineficacia son fenómenos independientes que tienen ocurrencia cada uno en hipótesis o situaciones distintas, por lo que se advierte un equivocado planteamiento en las pretensiones primera y segunda de la reforma de la demanda cuando se pretende que sea declarada de manera simultánea la nulidad y la ineficacia de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios del Centro Empresarial de Negocios PH llevada a cabo el diez (10) de septiembre de 2016.

Ahora bien, frente a las dos sanciones jurídicas el Tribunal concluye que en el presente caso y de acuerdo con los vicios que han quedado analizados, la sanción jurídica aplicable es la nulidad absoluta, pues a juicio de este Tribunal la violación de las normas legales imperativas aplicables o del reglamento de propiedad horizontal generará la nulidad absoluta de la respectiva decisión o de la asamblea en su integridad, según las circunstancias concretas del caso, salvo que se trate de los precisos vicios que se describen en el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, únicos

¹⁰⁷ Tribunal de Arbitramento de Doris Elena Medina y Bernardo Meneses Fonseca vs. Edificio Torres de Calabria y Mónica Mozo Cueto, Laudo del 18 de julio de 2007, Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

que, por disposición expresa del legislador, producen la ineficacia de la respectiva reunión.

En efecto, la Ley 675 de 2001 consagra la sanción de la ineficacia de las decisiones de la asamblea únicamente en la hipótesis a que se refiere el artículo 44 de la misma relativa a las reuniones no presenciales y por comunicación sucesiva, en cuyo caso dispone esta norma que *“..las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior”*.

En conclusión, teniendo en cuenta que las asambleas de copropietarios deben sujetarse a sus reglamentos vigentes y cumplir las normas imperativas aplicables, las decisiones adoptadas en contravía de aquellos o de éstas deben ser declaradas nulas salvo en los precisos eventos a que se refiere el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, siendo entonces en el caso que nos ocupa el fenómeno de la nulidad y no el de la ineficacia el que tiene lugar y así lo declarará el Tribunal en la parte resolutive.

No sobra añadir sobre el particular que mal podría interpretarse de modo amplificado o extensivo el artículo 44 de la Ley 675 de 2001 cobijando eventos distintos de los concretos supuestos de ineficacia a los que se refiere esta norma, como tampoco sería adecuado aplicar analógicamente las normas del estatuto mercantil que se refieren a vicios en asambleas o juntas de socios de sociedades comerciales, pues las normas que contienen excepciones y/o sanciones no son aplicables por analogía ni a casos distintos a los precisos supuestos a que se refieren.

En este sentido, en importante sentencia de la Corte Suprema de Justicia se lee¹⁰⁸:

“La “ineficacia de pleno derecho” (artículo 897, C. de Co.), en tanto un acto “no produce efecto alguno” (arts. 297, 918, 1045, 1055, 1137 y 2003 C. de Co.), “será ineficaz” (arts. 110-4, 122, 190, 433, 1244 y 1613 C. de Co., 16, 17 y 48, Ley 1116 de 2006), “so pena de ineficacia” (arts. 390, 366 y 1210, C. de Co.), carecerá “de toda eficacia” (art. 435, C. de Co.), “no producirá efectos” (arts. 524, 670, 712, 1005 y 1031, C. de Co.), se tendrá no escrito (arts. 141, 150, 198, 200, 294, 318, 362, 407, 501, 655, 678, 962, 1328 y 1617, C. de Co.; 11, Ley 1328 de 2009), o no puesto (arts. 655 y 717, C. de Co.), recoge “multitud de supuestos de hecho que, en estricto sentido, deberían generar nulidad u otro tipo de vicio, dado que no en todas las eventualidades donde en ese estatuto legal ‘se exprese que un acto no produce efectos’, se está, necesariamente, ante la falta de algún elemento estructural del acto o contrato, como sucede, verbi gratia, en las hipótesis contempladas en los artículos 110, numeral 4º, 122, numeral 2º, 190, 297, según los cuales, serán ineficaces o no producirán efecto alguno ‘la estipulación en virtud de la cual el objeto social se extienda a actividades enunciadas en forma indeterminada o que no tengan una relación directa con

¹⁰⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. William Namén Vargas, 8 de septiembre de 2011.

aquél, ‘todo aumento de capital que se haga con reavalúo de activos’, ‘las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186’, ‘los actos que infrinjan los dos primeros ordinales del artículo’ 298 ‘respecto de la sociedad ni de los demás socios’, para citar apenas algunos, que el legislador, en ejercicio de su potestad, quiso ubicar dentro de la mencionada ineficacia” (cas.civ. sentencia de 6 de agosto de 2010, exp. 05001-3103-017-2002-00189-01), es decir, comprende disímiles situaciones que, en su ausencia, en la disciplina normativa del negocio jurídico tendrían tratamiento específico (inexistencia, nulidad, anulabilidad e inoponibilidad del negocio jurídico), en particular por quebranto del ius cogens, normas imperativas protectoras de determinados intereses.

Esta ineficacia, ostenta tipicidad legal rígida, es de derecho estricto, presupone norma o texto expreso, claro e inequívoco (“cuando en este código se exprese”), aplica en los casos taxativos previstos por la ley, es restringida, restrictiva, excepcional, excluye la analogía legis o iuris, aplicación e interpretación extensiva, no admite generalización ni extensión al regularse en normas imperativas, es drástica, per se e inmediata al acto, sin declaración judicial, aún cuando las controversias en torno a su procedencia, supuestos fácticos u ocurrencia o la solución de las situaciones jurídicas contrahechas al margen de la ineficacia la requieren”. ¹⁰⁹(se subraya)

7.2 Pretensiones de la reforma de la demanda:

Previas las reflexiones precedentes, pasa enseguida el Tribunal a pronunciarse sucintamente frente a las pretensiones de la demanda reformada, en los siguientes términos:

7.2.1 Pretensión primera:

La pretensión primera de la demanda reformada es la siguiente:

*“Que se **DECLARE**, que el Acta No. 15 de la Asamblea de segunda convocatoria Extraordinaria de Propietarios del Centro Empresarial Metropolitano P.H., celebrada el 10 de septiembre de 2016, tiene objeto ilícito, no cumple con las previsiones de la ley y el Reglamento de propiedad Horizontal y por lo tanto es nula e ineficaz”.*

¹⁰⁹ Una sugestiva doctrina colombiana, identifica la figura *legis* introducida por el Código de Comercio de 1971, con la fórmula *pro non scripta* como expresión del *favor testamenti*, tratándose de la institución testamentaria de heredero *ex certa re, excepta re certa*, a término o condición imposible, ambigua, resolutoria o ilícita por contrariar las buenas costumbres, todas las cuales se tenían no escritas, no en aplicación del principio *utile per inutile non vitiatur*, con el que en nada se relaciona, y halla su consagración previa en los artículos 805, 830, 1057, 1113, 1117, 1123, 1124, 1129, 1132, 1133, 1184, 1190, 1537, 1931 y 1950 del Código Civil, 108 y 109 de la Ley de 1887, así como su reconocimiento en la sentencia de casación civil del 15 de septiembre de 1945, LIX, p. 926, respecto de la prohibición de fideicomisos sucesivos.

De conformidad con las consideraciones del Tribunal expuestas a lo largo de este Laudo, la pretensión primera prosperará parcialmente comoquiera que, según se vio, no puede el Tribunal a la vez declarar la nulidad y la ineficacia del acta, siendo procedente en el presente caso declarar la nulidad teniendo en cuenta que se ha concluido que la asamblea extraordinaria de segunda convocatoria del Centro Empresarial de Negocios PH llevada a cabo el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016):

- No se ajustó íntegramente a la Ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal, por cuanto se presentó una indebida representación de las 48 unidades que conforman el CEN en el desarrollo de la asamblea.
- Adicionalmente, respecto de las diferentes votaciones llevadas a cabo durante la asamblea se observa también que el CEN no podía votar de ninguna manera dado que no representaba a las 48 oficinas, y que tampoco fue tomada en cuenta la sanción dispuesta en el párrafo del artículo 113 de la Escritura 338 respecto a los deudores morosos de la copropiedad.
- Por otra parte, una vez agotado el orden del día, fue adicionado en contravía de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, aplicando indebidamente el artículo 425 del Código de Comercio y adicionando el orden del día.
- Finalmente, para el cálculo de los coeficientes definitivos no se atendió el criterio imperativo establecido en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001 aplicable a los conjuntos o edificios de uso mixto o comercial, criterios que se encontraban dispuestos también en la escritura 338 del 2008 y 2512 de 2016.

7.2.2 Pretensión segunda:

Por las mismas razones expuestas en cuanto a la primera pretensión, la pretensión segunda también prosperará parcialmente, declarándose la nulidad y no la ineficacia de las decisiones adoptadas en la reunión de la asamblea tantas veces referida.

7.2.3 Pretensión tercera:

Como tercera pretensión de la reforma de la demanda, la parte actora solicita lo siguiente.

*“Que se **DECLARE** la nulidad de la escritura pública No. 4382 del 30 de noviembre de 2016, de la notaría 64 del círculo de Bogotá, toda vez que, el fundamento de la misma es el acata No. 15 de la asamblea extraordinaria de Copropietarios de fecha 10 de septiembre de 2016, que tiene objeto ilícito y por tanto es nula e ineficaz”.*

Sobre esta pretensión, el Tribunal procede a hacer un análisis respecto de lo dispuesto por el artículo 99 del decreto 960 de 1970, que dispone:

“ESCRITURAS PÚBLICAS NULAS. Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos: 1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.”

Se desprende de la norma citada que las causales de nulidad de una escritura pública son las que de manera taxativa establece el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, las cuales son distintas e independientes de las previstas para la nulidad de los actos o negocios jurídicos, los cuales se consideran autónomos e independientes del instrumento público mediante el cual se hubieren protocolizado, tal y como lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia¹¹⁰ cuando expresamente señaló sobre el particular lo siguiente:

“CONSIDERACIONES

1.- En aras de evitar que los extremos de las relaciones negociales soslayen el sometimiento a la legalidad, el ordenamiento confeccionó sanciones de orden civil para los infractores, que se traducen en la cesación de los efectos acordados. En esa dirección, ordena el artículo 1740 del Código Civil, que “es nulo todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”.

Tratándose del vicio castigado ora con nulidad absoluta, bien con relativa, de todos modos, la consecuencia no opera ipso jure; requiere la declaración judicial correspondiente.

2. Por cuanto la presente actuación tuvo origen en la pretensión de nulidad absoluta de dos actos incorporados en instrumentos públicos contentivos de una actualización de áreas de bien inmueble y de ratificación de medidas respectivamente, tras denunciarse, entre otras, disposiciones del Estatuto del Notariado, conviene recordar, cual lo hubiere expuesto la Sala que:

¹¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 14 de diciembre de 2015. Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco

“De conformidad con lo dispuesto por el Decreto-ley 960 de 1970, en el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública, se distinguen varias etapas sucesivas e independientes entre sí, cuales son: la recepción de las declaraciones de los otorgantes; la extensión de las mismas, es decir, la incorporación al documento de la "versión escrita" de lo declarado; el otorgamiento, o sea, el asentimiento de los otorgantes al texto que ha sido extendido en el instrumento; y, por último, la autorización que, a tenor del artículo 14 del Decreto-ley 960 de 1970, consiste en "la fe que imprime el notario" al instrumento, lo que realiza luego de verificar el cumplimiento de los "requisitos pertinentes" y en atestación pública "de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados".

Dado que durante el proceso de "perfeccionamiento" de una escritura pública puede incurrirse en nulidad, lo que acontece cuando se omite el "cumplimiento de los requisitos esenciales", o pueden ocurrir irregularidades de menor entidad "desde el punto de vista formal", el Decreto-ley 960 de 1970 dedicó su Título III a la "Invalidez y Subsanación de los Actos Notariales"

De los primeros, se ocupa en forma específica el artículo 99 del Decreto en mención, casos en los cuales se sanciona por el legislador el vicio de que se trate, con la invalidez del acto notarial en cuestión.

En cuanto a las demás irregularidades, éstas pueden ser objeto de "Subsanación", enmienda o corrección, y de ello se ocupan las restantes normas del Título III del aludido Decreto 960 de 1970, cual acontece cuando a pesar de haberse cumplido los requisitos esenciales para el nacimiento de una escritura pública a la vida jurídica, por una circunstancia ajena a las partes y atribuible al Notario, éste no la firmó. En tal hipótesis, quien ocupe el cargo podrá suscribir con posterioridad el documento para elevarlo a la categoría de escritura pública, previa autorización de la Superintendencia de Notariado y Registro (Art. 100, Decreto-ley 960 de 1970 y Art. 47 del Decreto 2148 de 1983), (...)"¹¹¹.

El artículo 99 del Decreto 960 de 1970 recoge "desde el punto de vista formal" los motivos de nulidad de las escrituras en los eventos de omitirse los siguientes presupuestos esenciales: "1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial. 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación. 3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido. 4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación. 5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente. 6. Cuando no se hayan consignado

¹¹¹CSJ SC Sentencia Enero 31 de 1995, radicación n. 4293.

los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”.

Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado.

Al efecto, ha sostenido esta Corporación:

“Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas.

Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones”¹¹². (Subraya fuer de texto).

3. Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil....”

Teniendo en cuenta las causales expresas señaladas por el artículo 99 citado, el Tribunal observa que dichos presupuestos no fueron alegados por la parte convocante, ni dichos vicios se encuentran acreditados dentro del proceso, máxime cuando en la pretensión que se analiza de modo expreso y concreto el actor solicitó, precisamente, la declaratoria de la nulidad de la Escritura 4382 del 30 de noviembre de 2016, de la notaría 64 del círculo de Bogotá,” *toda vez que, el fundamento de la misma es el acta No. 15 de la asamblea extraordinaria de Copropietarios de fecha 10 de septiembre de 2016, que tiene objeto ilícito y por tanto es nula e ineficaz”.*

¹¹²CSJ SC Noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826

No sobra añadir que la Escritura Pública 4382¹¹³ claramente es una escritura de protocolización, tal y como se señala en la cláusula de “OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA”, en donde se lee:” Por la presente escritura se protocolizan reformas del Reglamento de Propiedad Horizontal del “CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO P.H. – CEM”, cuyo propósito general comprenden:...” (Se subraya).

Para concluir, y luego del análisis citado, el Tribunal no accederá a la pretensión tercera por las razones anteriormente expuestas.

7.2.4 Pretensión cuarta:

La cuarta pretensión de la reforma de la demanda es la siguiente:

*“Que se **DECLARE**, que las sumas de dinero que está cobrando el CENTRO EMPRESARIAL a OIKOS, no tienen fundamento alguno y, en consecuencia, no existe obligación de pagar por parte de mi representada y, se **ORDENE**, al CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO proceda a anular las cuentas de cobro o facturas que le han sido enviadas a la convocante, tanto por cuotas ordinarias, como por cuotas extraordinarias”.*

Sobre la pretensión cuarta, observa el Tribunal que esta es indeterminada en la medida en que no indica en modo alguno cuáles son las sumas de dinero, obligaciones de pago y cuentas o facturas de cobro a que se refiere, a lo que se añade que en los hechos de la reforma de la demanda no se hace expresa mención, tampoco, a las sumas de dinero cobradas. Sin embargo, observa el Tribunal que en el acápite de pruebas la parte convocante adjuntó cuatro facturas¹¹⁴ que se refieren al cobro por parte del Centro Empresarial Metropolitano de la cuota ordinaria de los meses de octubre y noviembre de 2016 y la cuota extraordinaria correspondiente a dichos meses, en ambos casos con base en decisión de dejar sin efecto la reforma del año 2015 y en la aprobación de la reforma al reglamento de propiedad horizontal que tuvo lugar al final de la asamblea realizada el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) , a partir de lo cual este Tribunal interpreta la pretensión en el sentido de que lo que se pretende es dejar sin efectos los cobros posteriores a la reunión del 10 de septiembre de 2016 realizados por el Centro Empresarial Metropolitano PH a Grupo Empresarial Oikos S.A.S con fundamento en las decisiones adoptadas en dicha reunión de asamblea extraordinaria.

En ese orden de ideas, y dado que como se ha advertido, el Tribunal va a declarar la nulidad de lo decidido en la reunión del 10 de septiembre de 2016, que consta en el acta No. 15, según se ha expuesto, y que los efectos de la declaratoria de nulidad tienen carácter retroactivo, el Tribunal en la parte resolutive acogerá parcialmente ésta pretensión bajo la interpretación que acaba de realizarse, es decir, disponiendo que como consecuencia del efecto retroactivo de la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea impugnada los cobros realizados por Centro Empresarial

¹¹³ Folio 770 a 877 del Cuaderno de pruebas No. 2 y folios 1472 a 1579 del cuaderno de pruebas No. 4

¹¹⁴ Factura de venta CEM 16546, 15892, 16241 Y 15587 que obra a folios 248 a 251 del Cuaderno de pruebas No. 1

Metropolitano P.H con fundamento en las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria de segunda convocatoria del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) objeto de la litis carecen de efecto y deberán reliquidarse como si dicha asamblea no hubiera existido.

En cuanto a lo demás, es decir, frente a la parte de la pretensión según la cual la parte convocante pretende que sea declarado que *“en consecuencia, no existe obligación de pagar por parte de mi representada”* y que *“ se ORDENE, al CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO proceda a anular las cuentas de cobro o facturas que le han sido enviadas a la convocante, tanto por cuotas ordinarias, como por cuotas extraordinarias”*, no está llamada a prosperar por cuanto no sólo no fueron identificadas las cuentas de cobro o facturas a las que se hace referencia sino porque mal podría disponerse que no existe obligación de pago alguno a cargo de la convocada, cuando en su condición de copropietario le asisten todas y cada una de las obligaciones que corresponden a todo propietario, incluida la de contribuir con las expensas ordinarias y extraordinarias, en los términos del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

Por lo tanto y como consecuencia del efecto retroactivo de la declaratoria de nulidad del Acta No 15 y de las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria impugnada en este proceso arbitral, en la práctica habrá de proceder el CEM a reliquidar los valores que hubiere cobrado a los copropietarios a partir de la asamblea extraordinaria del 10 de septiembre de 2016 tal y como si no hubiera tenido lugar ni ocurrencia la mencionada reunión de asamblea, teniendo lugar a continuación los cobros y restituciones recíprocas que resultaren de dicha reliquidación.

7.2.5 Pretensión quinta:

El Tribunal accederá a la pretensión en el sentido de ordenar que la parte resolutive del presente Laudo se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

7.2.6 Pretensión sexta:

En el acápite 9 del Laudo el Tribunal se referirá a lo correspondiente a costas y agencias en derecho del presente proceso arbitral.

8. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR LA PARTE CONVOCADA:

En la contestación de la reforma de la demanda, junto con la excepción genérica la apoderada del Centro Empresarial Metropolitano PH planteó cuatro excepciones sobre las cuales el Tribunal pasa a pronunciarse a continuación

8.1 Validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la asamblea.

Bajo esta excepción se refirió la apoderada del Centro Empresarial Metropolitano PH concretamente al momento a partir del cual surten efectos las decisiones

adoptadas por las asambleas de propietarios, señalando al respecto que la sociedad demandante incurría *“en un error al concluir que la validez y eficacia de las decisiones de la asamblea de la Copropiedad están sujetas a su registro ante la entidad competente en este caso ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos”* y añadiendo que las mismas producen efectos frente a los copropietarios presentes, ausentes o disidentes desde su aprobación y son de obligatorio cumplimiento mientras no exista un pronunciamiento judicial que resuelva lo contrario.

Agregó que el registro tiene el alcance exclusivamente de hacer oponible a terceros las decisiones sujetas a registro, siendo claro que los copropietarios no pueden considerarse para estos efectos como terceros, encontrándose, por el contrario, obligados a cumplir las decisiones adoptadas en la Asamblea incluso aun respecto de aquellos copropietarios ausentes o disidentes, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

A partir de lo anterior, señaló la parte convocada que las decisiones adoptadas en la asamblea del 11 de abril de 2011 que dio origen a la Escritura Pública 2512 de 2015, aun cuando a la postre no pudo ser registrada, producía efectos frente a los copropietarios desde que fue adoptada y, por lo tanto, estos se encontraban obligados a efectuar *“el pago de las expensas con fundamento en los coeficientes que fueron aprobados en dicha asamblea”*.

Concluyó a partir de lo anterior que la reforma del 11 de abril de 2015 y recálculo de coeficientes tuvo validez y aplicación entre los copropietarios a partir del 11 de abril de 2015 cuando fue aprobada y hasta el 10 de septiembre de 2016 cuando en el punto tercero del orden del día se había decidido por la asamblea dejarla sin efectos, y que la reforma del 10 de septiembre de 2016 se encontraba vigente a partir de la celebración de la asamblea llevada a cabo en esta última fecha, habiendo sido protocolizada mediante la Escritura Pública No. 4382 de 2016 registrada en todos los folios de la copropiedad, incluidos los correspondientes a las 48 oficinas que componen el edificio CEN.

En punto a lo manifestado por la apoderada del Centro Empresarial Metropolitano en la excepción que se analiza, es claro, a partir de las consideraciones que han quedado expuestas atrás, que le asiste razón en cuanto al momento a partir del cual producen plenos efectos las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios y la circunstancia de tener el registro única y exclusivamente la finalidad de hacer oponible ante terceros dichas decisiones.

Así las cosas, la excepción que se analiza habrá de prosperar y así se declarará en la parte resolutive, reiterándose que a juicio de este Tribunal el quórum que debía tenerse en cuenta al inicio de la reunión era el de la reforma del 2015.

El Tribunal encuentra oportuno precisar, para el cabal entendimiento del laudo y en particular de su parte resolutive, que la prosperidad de esta excepción denominada por la convocada *“validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la asamblea”*, alude exclusivamente a los argumentos expuestos por la convocada en torno al

punto al que se refirió en su escrito de contestación de la reforma de la demanda relativo al momento a partir del cual surten efectos las decisiones adoptadas en las asambleas de copropietarios y su diferencia con la oponibilidad frente a terceros a partir de su registro, tal como se ha expuesto.

Por esta razón, en la parte resolutive se declarará la prosperidad de esta excepción, a pesar de lo cual las decisiones adoptadas en la asamblea del 10 de septiembre de 2016 adolecen de nulidad por motivos distintos que han sido expuestos atrás y por tal razón se despacharán favorablemente las pretensiones primera y segunda de la reforma de la demanda, por cuanto, se repite, la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea del 10 de septiembre de 2016 y del acta No. 15 tantas veces referida, se origina en vicios distintos al específico punto que es desarrollado por la demandada al fundamentar la excepción denominada “*validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la asamblea*”.

8.2 Cálculo del porcentaje de coeficiente de copropiedad fue generado conforme señala la ley.

En desarrollo de esta excepción, el Centro Empresarial Metropolitano PH explicó como “... el denominado CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS se construyó sobre una unidad privada que hace parte integrante del CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO – CEM, por lo que conforme a las previsiones legales la misma está sujeta al reglamento de propiedad horizontal de este último..”, añadiendo que “Con ocasión de la construcción antes mencionada del edificio CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS – CEN, se ocasionó el incremento de áreas privadas y comunes a la propiedad original CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO P.H.- CEM, a su vez la posterior enajenación de dichas áreas a terceros de buena fe, su ocupación puesta en operación y uso, generaron una utilización adicional de las zonas, bienes, servicios, equipos y dotaciones comunes preexistentes, una mayor densificación de usuarios y en general se afectó la institucionalidad y operatividad de la Copropiedad”.

De igual forma, la apoderada de la convocada se refirió a la escritura 1284 de 2009 mediante la cual se adicionó el reglamento de propiedad horizontal del CEM, “para hacer constar que mediante escritura 1060 de 2009, fueron incorporadas las construcciones adelantadas sobre la unidad privada denominada “lote de futuro desarrollo de oficinas” y que corresponden a la etapa conformada por las oficinas que integran el CENTRO EMPRESARIAL DE NEGOCIOS”, perfeccionándose así la incorporación formal de la segunda etapa ante la Copropiedad y “... subsanándose parcialmente la omisión del registro de la escritura 1060 de 2009 en el folio matriz de la copropiedad 50N.305317 CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PH”.

Expuso también que “Lamentablemente, en la incorporación de esta segunda etapa el PROPIETARIO INICIAL no se percató de la necesidad de generar un nuevo cálculo de coeficientes para la copropiedad por virtud del ingreso o incorporación de nuevas áreas privadas y comunes (segunda etapa)”, lo que implicó que “...siguió figurando y aportando en todo tiempo y hasta la fecha por concepto de expensas

comunes de la copropiedad CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO P.H., según su coeficiente original de “lote de futuro desarrollo”, esto es, en un porcentaje equivalente al 0.4182% del total de los coeficientes de la copropiedad”, situación que desde el año 2014 se ha procurado corregir, en primer lugar mediante la reforma al reglamento de propiedad horizontal del CEM aprobada el 11 de abril de 2015, la cual no pudo ser registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y más adelante mediante la asamblea del 10 de septiembre de 2016 objeto de la litis.

De otro lado, en punto a la modificación y recálculo de los coeficientes, señaló la convocada en la excepción en comento, que la misma fue aprobada en los términos del artículo 28 de la Ley 675 de 2001, particularmente en virtud de sus numerales 1 y 2 de acuerdo con los cuales la asamblea con el voto del 70% de los coeficientes de la copropiedad del edificio o conjunto puede autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes cuando en el cálculo se hubiera incurrido en errores aritméticos o no se hubieren tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación, y *“cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo”,* añadiendo que no existe derecho adquirido sino, en cambio, a su juicio *“una vulneración grave y flagrante al derecho fundamental a la igualdad”* de los copropietarios debido al coeficiente *“artificialmente bajo”* originado en las omisiones y equivocaciones presentadas.

Finalmente, respecto a los criterios de cálculo de los coeficientes de copropiedad, señaló que se ajustaron a las normas y al Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando en este sentido que *“...para el cálculo de los coeficientes se efectuó la operación aritmética contemplada en el artículo 26 por cada unidad privada, lo cual puede ser corroborado en la revisión exhaustiva de cada operación”.*

Frente a lo anterior, el Tribunal debe comenzar señalando que le asiste razón a la apoderada del Centro Empresarial Metropolitano P.H. en relación con la evidente e imperiosa necesidad de realizar una reforma al reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad, con el fin de recalculer los coeficientes de tal forma que correspondan íntegramente a las unidades que conforman el Centro Empresarial Metropolitano P.H, incluidas las unidades que componen el Centro Empresarial de Negocios P.H., y comparte en este sentido las consideraciones que en torno a la equidad y la igualdad fueron expuestas por la apoderada en el curso del proceso, a pesar de lo cual debe advertir que el estudio y la decisión del Tribunal se circunscribe, como corresponde a un laudo proferido en derecho, al estudio riguroso de la conformidad de la asamblea del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) y las decisiones allí adoptadas con las normas legales aplicables y al análisis de los vicios de ilegalidad aducidos por la parte actora a la luz de las disposiciones legales.

Ahora bien, en punto a la modificación de los coeficientes, tal como se expuso ampliamente, es claro que los coeficientes que existían hasta antes de la asamblea del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) no tenían carácter definitivo,

por lo que no constituyen en modo alguno derechos adquiridos, siendo, además, aplicable sin duda el numeral 2º del artículo 28 de la Ley 675 y el numeral 2º del artículo 51 de la Escritura 338 de 2008, por las razones analizadas atrás.

Con todo, respecto a los criterios para el cálculo de coeficientes de copropiedad en los edificios o conjuntos de uso mixto, tal como se analizó, se reitera que la Ley 675 de 2001 establece una clara distinción en la forma de cálculo de los coeficientes para copropiedades de naturaleza netamente residencial u homogénea frente a aquellos de naturaleza mixta o comercial, razón por la cual y teniendo en cuenta la composición del Centro Empresarial Metropolitano, para el Tribunal el cálculo de coeficientes debía ser realizado a partir de lo dispuesto en el artículo 27 de esta Ley 675 de 2001, tal como, en efecto, se estableció en la Escritura pública 338 del 2008 e inclusive en la misma escritura pública 2512 del 24 de agosto de 2015, y no teniendo en cuenta el área privada de cada unidad según lo dispone el artículo 26 de la Ley 675 para bienes de uso residencial u homogéneo.

Siendo así y dado que en la asamblea de copropietarios del diez (10) de septiembre de 2016, fueron ajustados los nuevos coeficientes atendiendo única y exclusivamente al factor de área privada de cada unidad, es decir con base en lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el Tribunal no declarará probada la excepción que se analiza y, en cambio, declarará la nulidad de las decisiones adoptadas en dicha asamblea en razón al defecto mencionado, junto con los vicios adicionales que han quedado advertidos atrás.

8.3 Cabal cumplimiento del régimen de propiedad horizontal y reglamento de propiedad horizontal del conjunto centro empresarial metropolitano con respecto a la reforma del reglamento.

La parte convocada se refirió en esta excepción a las reuniones de socialización de la reforma al reglamento de propiedad horizontal previas a la asamblea extraordinaria de propietarios del 10 de septiembre de 2016 y a la convocatoria a dicha asamblea remitida por la administradora de la copropiedad, señora Yudis Constanza Rivera, poniendo de presente que todos los copropietarios estuvieron amplia y suficientemente enterados acerca de la realización de la reunión y del contenido de la reforma al reglamento que sería sometida a aprobación de la asamblea.

De igual forma, la convocada se refirió al desarrollo de la asamblea, a la circunstancia de no haberse realizado en primera convocatoria al no haber existido el quórum necesario para ello al inicio de la misma, como consecuencia de lo cual y en la hora previamente señalada en la convocatoria, se había continuado con la reunión en segunda convocatoria, iniciando con un quórum equivalente al 64.6% de los coeficientes totales de la copropiedad, habiéndose obtenido durante la sesión un máximo de 78.30% del quórum total.

Añadió que las decisiones adoptadas habían observado la mayoría calificada del 70% de los coeficientes de la copropiedad y que en cuanto a la reforma al reglamento de propiedad horizontal, si bien al desarrollar el punto 4º del orden del

día no había sido aprobado, en virtud de lo señalado en el artículo 425 del Código de Comercio la asamblea había adicionado el orden del día con *“...la reconsideración de la aprobación de la reforma reglamento de propiedad horizontal del Centro Empresarial Metropolitano, la cual en segunda votación obtuvo un quórum equivalente al 70.268% , mayoría calificada requerida en la norma en comento, por lo cual la adopción de la decisión se ajusta en todo a derecho...”*.

Como se desprende del análisis realizado precedentemente, la excepción no está llamada a prosperar por cuanto si bien le asiste razón a la apoderada de la convocada en cuanto se refiere a la convocatoria y al desarrollo de la primera y segunda convocatoria, no había lugar a aplicar por analogía el artículo 425 del Código de Comercio en la medida en que no existe a juicio del Tribunal un vacío o laguna frente a la posibilidad de tratar otros temas distintos del orden del día insertado en la convocatoria e incluso, aún en el evento en que esta norma del estatuto mercantil fuera aplicable, en todo caso la misma sólo da cabida a la posibilidad de tratar temas diferentes y no reconsiderar o volver a deliberar y decidir sobre los mismos temas ya debatidos y votados en la misma reunión. En este sentido no está de más añadir que son numerosos los pronunciamientos de la Superintendencia de Sociedades¹¹⁵ en relación con el artículo 425 del Código de Comercio, todos coincidentes en que esta disposición establece la posibilidad de que una vez agotado el orden del día el mismo sea adicionado con temas o puntos nuevos, es decir, distintos a los que se han quedado agotados.

8.4 Potestad de oponerse a las decisiones por cuanto estuvo presente y estuvo suficientemente enterado del objeto de la asamblea extraordinaria de copropietarios

La parte demandada desarrollo esta excepción señalando que la asamblea extraordinaria de segunda convocatoria llevada a cabo el 10 de septiembre de 2016 fue *“debidamente convocada como lo señala la Ley y el Reglamento de la copropiedad”*, añadiendo que los distintos copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano PH, incluido Grupo Empresarial Oikos SAS, tuvieron *“la potestad de asistir, por si o por intermedio de apoderado para ejercer su derecho a voz y voto dentro de la reunión”*.

Añadió que *“de las constancias de asistencia a la reunión pueden comprobar que Grupo Empresarial Oikos, asistió a la reunión por intermedio de su apoderado...”* y que al propio tiempo *“los Copropietarios de CEN estuvieron representados en la proporción de su coeficiente por la señora Luisa Becerra quien allegó poder y pretendió acreditar su calidad de administradora y representante legal del Centro Empresarial de Negocios, tal y como puede observarse en el poder que se adjunta y los anexos que fueron entregados el día de la reunión”*, a partir de lo cual concluyó, en suma, que no es dable afirmar que *“.. no tuvieron la potestad de ejercer su derecho a voz y voto por cuanto estuvieron debidamente representados y se les*

¹¹⁵ Superintendencia de Sociedades, conceptos 220-202140 del 15 de septiembre de 2017, 220-56966 del 29 de octubre de 2004, 220-580898 del 20 de noviembre de 2002, oficio 220-187520 del 10 de noviembre de 2014, oficio 220-031837 del 22 de junio de 2007, entre otros.

garantizó su derecho a la participación en cada uno de los puntos escritos en el orden del día...”

De conformidad con las consideraciones expuestas precedentemente, la asamblea de propietarios objeto de la presente impugnación fue debidamente convocada en los términos de la Ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal, de tal manera que, ciertamente, tanto la sociedad demandante como los litisconsortes cuasinecesarios y todos los copropietarios del Centro Empresarial Metropolitano PH tuvieron la potestad de asistir a la reunión y ejercer sus derechos de deliberación y voto, habiendo quedado acreditado en el proceso que Grupo Empresarial Oikos SAS en efecto asistió, participó en las deliberaciones y votó en el curso de la asamblea del 10 de septiembre de 2016, y que si los propietarios de las 48 oficinas que componen el CEN, copropietarios cada uno del CEM, no asistieron a la misma ello obedeció a su decisión de no concurrir a la reunión.

En todo caso debe reiterarse que, tal como se ha señalado suficientemente atrás, la representante legal del Centro Empresarial de Negocios PH no tiene potestad para representar a cada uno de los propietarios individuales, por cuanto de conformidad con las consideraciones precedentes y frente a la afirmación en el sentido de que al tenor de lo establecido en la Escritura 1060 del 10 de octubre de 2009 dentro de las funciones del administrador del Centro Empresarial de Negocios estaría la de representar a dicha copropiedad ante el Centro Empresarial Metropolitano, el Tribunal reitera que tal representación en ningún modo comprende o puede entenderse que abarque la representación de los derechos de propiedad privada de cada uno de los titulares del derecho de dominio que ostentan las unidades individuales que integran dicha persona jurídica y por esta razón no se declarará probada la excepción.

Se reitera, en conclusión, que a pesar de que el Tribunal considera que la convocatoria a Asamblea de copropietarios del 10 de septiembre de 2016 fue realizada de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal, se declarará la nulidad de las decisiones adoptadas en la misma por cuanto se advierten los vicios que se han analizado suficientemente en cuanto: (i) la aplicación analógica del artículo 425 del Código de Comercio, (ii) la indebida representación de los propietarios de las 48 oficinas que componen el CEN y la falta de aplicación del párrafo del artículo 113 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y (iii) la falta de aplicación del criterio establecido en el artículo 27 de la Ley 675 de 2001 para el cálculo de coeficientes de copropiedad en los edificios o conjuntos de uso mixto.

9. COSTAS

El Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, proferirá condena en costas. En consideración a que las pretensiones de la parte actora prosperaran parcialmente, habrá de condenar a la parte convocada al pago del sesenta por ciento (60%) de lo que efectivamente pagó la convocante en el Proceso.

Para este efecto se tendrán en cuenta los montos de honorarios y gastos señalados por el Tribunal en el Auto No. 12 del 17 de agosto de 2017 corregido mediante Auto 14 del 25 de agosto de 2017, a saber:

Concepto	Monto Total
➤ Honorarios del árbitro único (antes IVA)	\$ 9.959.179,50
➤ Honorarios de la secretaria (antes IVA)	\$ 4.979.589,75
➤ Gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación (antes IVA)	\$ 4.979.589,75
➤ Otros gastos	\$ 200.000
TOTAL (sin IVA)	\$20.118.359

Respecto de lo cual recuerda el Tribunal que la convocada no asumió el pago de su parte en los honorarios y gastos del proceso, según da cuenta el Acta No.11 correspondiente a la audiencia llevada a cabo el 25 de septiembre de 2017 (folios 303 a 315 del Cuaderno Principal No. 1), en la que, en efecto, se indicó que había sido la Convocante quien realizó en tiempo el pago de los honorarios y gastos del proceso en la totalidad que le correspondía a ambas partes, sin que obre al expediente constancia o soporte alguno sobre el posterior reembolso a favor de Grupo Empresarial Oikos S.A.S. del porcentaje que le correspondía de acuerdo con lo dispuesto en el Auto No. 12 del 17 de agosto de 2017 corregido mediante Auto 14 del 25 de agosto de 2017 .

Adicionalmente, en la condena en costas se tendrá en cuenta el valor pagado por Grupo Empresarial Oikos S.A.S. para la presentación de la demanda, según recibo que obra a folio 30 del Cuaderno Principal número 1.

En consecuencia, para determinar las costas el Tribunal tomará en cuenta los pagos que hizo Grupo Empresarial OIKOS SAS para el funcionamiento de este tribunal de justicia, que fueron:

Concepto	Monto Total Antes de IVA	IVA	Total IVA INCLUIDO
Gastos Presentación de la demanda	\$689.500,00	\$110.320,00	\$799.820,00
Honorarios del árbitro único	\$ 9.959.179,50	_____	\$ 9.959.179,50
Honorarios de la secretaria	\$ 4.979.589,75	\$946.122,05	\$5.925.711,80

Concepto	Monto Total Antes de IVA	IVA	Total IVA INCLUIDO
Gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación	\$ 4.979.589,75	\$946.122,05	\$5.925.711,80
Otros gastos	\$ 200.000,00	_____	\$ 200.000,00
TOTAL	\$20.807.859,00	\$2.002.564,10	\$22.810.423,10

Con base en lo anterior, se condenará a la parte convocada a reembolsar a Grupo Empresarial Oikos SAS la suma de TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS (\$13.687.453,86), correspondiente al sesenta por ciento (60%) de la cantidad total antes indicada IVA incluido.

En cuanto a las agencias en derecho, el Tribunal las fija en una suma igual a los honorarios del árbitro único, esto es, la suma de \$9.959.179,50.

En consecuencia, la condena total por costas a cargo de la convocada y a favor de Grupo Empresarial Oikos S.A.S, incluyendo agencias en derecho, asciende a la suma de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (\$19.662.961,56), que corresponde al 60% de los gastos sufragados por la convocante más el 60% de las agencias en derecho

Los excedentes no utilizados de la partida de gastos, si los hubiera, una vez cancelados los que se hubieren generado, serán reembolsados por la Presidente del Tribunal.

III. DECISIONES DEL TRIBUNAL

El Tribunal de Arbitraje constituido para resolver en derecho las pretensiones de GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS., como parte convocante en contra de CENTRO EMPRESARIAL METROPOLITANO PH, como parte convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y habilitación de las partes,

RESUELVE

Primero: Declarar la prosperidad de la excepción formulada por Centro Empresarial Metropolitano P.H denominada *Validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la asamblea*”, en cuanto se refiere al momento a partir del cual surten efectos las

decisiones adoptadas en las asambleas de copropietarios y su diferencia con la oponibilidad frente a terceros a partir de su registro.

Segundo: Declarar infundadas las excepciones de mérito formuladas por Centro Empresarial Metropolitano P.H. denominadas *“Cálculo del porcentaje de coeficiente de copropiedad fue generado conforme señala la ley”, “Cabal cumplimiento del régimen de propiedad horizontal y reglamento de propiedad horizontal del conjunto Centro Empresarial Metropolitano con respecto a la reforma del reglamento”* y *“potestad de oponerse a las decisiones por cuanto estuvo presente y estuvo suficientemente enterado del objeto de la asamblea extraordinaria de copropietarios”*, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Tercero: Declarar que el Acta No. 15 de la Asamblea de segunda convocatoria extraordinaria de copropietarios de Centro Empresarial Metropolitano P.H. celebrada el diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) es absolutamente nula por no cumplir las previsiones de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, prospera parcialmente la primera pretensión, bajo el entendimiento de que son fenómenos jurídicos diferentes la nulidad y la ineficacia.

Cuarto: Declarar que las decisiones tomadas por parte de la Asamblea General de Copropietarios en su reunión del 10 de septiembre de 2016 son absolutamente nulas por violación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, prospera parcialmente la segunda pretensión, bajo el entendimiento de que son fenómenos jurídicos diferentes la nulidad y la ineficacia.

Quinto: Declarar que no prospera la pretensión tercera de la reforma de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva.

Sexto: Declarar que prospera parcialmente la pretensión cuarta de la reforma de la demanda en cuanto se refiere a dejar sin efecto los cobros posteriores a la asamblea extraordinaria de propietarios de Centro Empresarial Metropolitano P.H. del diez (10) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), realizados por Centro Empresarial Metropolitano PH a Grupo Empresarial Oikos S.A.S con fundamento en las decisiones adoptadas en dicha reunión de asamblea extraordinaria, por las razones expuestas en la parte motiva y de acuerdo con la interpretación que el Tribunal realiza de dicha pretensión.

Séptimo: Ordenar que se inscriba la parte resolutive de este Laudo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Octavo: Condenar en costas a Centro Empresarial Metropolitano P.H de conformidad con las consideraciones y liquidaciones que obran en la parte motiva. En consecuencia, Centro Empresarial Metropolitano P.H pagará a Grupo Empresarial Oikos S.A.S. por este concepto la suma de DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS (\$19.662.961,56), tan pronto cobre fuerza

ejecutiva este laudo arbitral, suma que devengará intereses moratorios a la tasa más alta legalmente procedente hasta el día de su pago total.

Noveno: Declarar causado el saldo final de los honorarios del árbitro y de la secretaria del Tribunal y ordenar su pago.

Décimo: Disponer que el Tribunal rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no se haya utilizado, si a ello hubiere lugar.

Décimo Primero: Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley con destino a cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Décimo Segundo: Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Notifíquese y cúmplase,

MARIA PATRICIA LONDOÑO JADAD
Árbitro Único

ADRIANA POLIDURA CASTILLO
Secretaria