



CAMARA DE COMERCIO DE CALI

**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE
COMPOSICIÓN**

LAUDO ARBITRAL

ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

CONTRA

COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H

Radicado: A-20230531/0897

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



LAUDO

INDICE GENERAL

I. TÍTULO

PARTE PRELIMINAR

- 1. CAPÍTULO - ANTECEDENTES**
- 2. CAPÍTULO - PRESUPUESTOS PROCESALES**
- 3. CAPÍTULO - CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE**
- 4. CAPÍTULO - ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO**
- 5. CAPÍTULO - ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**
- 6. CAPÍTULO - TÉRMINO PARA FALLAR**

II. TÍTULO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

- 1. CAPÍTULO - CONTROVERSIAS A RESOLVER**
- 2. CAPÍTULO - VALORACIÓN DE LA CONDUCTA DE LAS PARTES**
- 3. CAPÍTULO - DE LA PRESUNTA VIOLACIÓN AL DERECHO DE VOTO EN PERJUICIO DE LA 14 AL HABERSELE EXIGIDO ESTAR A PAZ Y SALVO POR OBLIGACIONES SUJETAS AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



4. **CAPÍTULO - DE LA CONVOCATORIA INDEBIDA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 2023.**
5. **DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS QUE CONTENÍA UNA CUOTA COMPLEMENTARIA, DIFERENTE A LAS ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE PH Y EN EL RÉGIMEN DE PH Y DE LAS MAYORÍAS CALIFICADAS**
6. **CAPÍTULO - DE LA INEFICACIA O DE LA NULIDAD DE DECISIONES ADOPTADAS EN CONTRA VÍA DE LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO Y LA LEY**
7. **CAPÍTULO - DE LOS PERJUICIOS ECONÓMICOS – JURAMENTO ESTIMATORIO**
8. **CAPITULO - DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO**
9. **CAPÍTULO - DE LA RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES**
10. **CAPÍTULO - COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

III. TÍTULO

PARTE RESOLUTIVA

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co





TRIBUNAL ARBITRAL

**Convocante: ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN
JUDICIAL**

**Convocada: COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL
P.H**

Radicado: A-20230531/0897

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, Valle del Cauca, diciembre dieciséis (16) de dos mil veinticuatro (2024).

El Tribunal Arbitral integrado para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre Almacenes la 14 S.A. en Liquidación Judicial y COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., después de haber surtido en su integridad las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, en el Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali y en el Código General del Proceso, profiere el presente laudo arbitral con lo cual se decide con fuerza de cosa juzgada el conflicto planteado en la demanda.

**TÍTULO I.
PARTE PRELIMINAR**

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1.1. Las partes y sus representantes

La convocante en este proceso es Almacenes la 14 S.A. en Liquidación Judicial, identificada con NIT. 890-300-346-1, representada legalmente por el

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



señor Felipe Negret Mosquera identificado con cédula de ciudadanía No. 10.547.944 en su condición de liquidador.

En el presente trámite arbitral la convocante fue representada judicialmente de manera inicial, por el abogado Francisco Gnecco Estrada y posteriormente por el abogado Jorge Luis Herrera Leyton a quien se le reconoció personería para actuar mediante Auto No. 1 del 31 de octubre de 2023 (Acta No. 1).

La parte convocada es COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., identificada con NIT. 890.320.908-5, representada legalmente por el señor Ricardo Bonilla Sánchez, identificado con cédula de ciudadanía 16.989.121.

En el presente trámite arbitral la convocada fue representada por los abogados Alberto José Loaiza Lemos y Julio Cesar Muñoz Veira, principal y suplente respectivamente a quienes se les reconoció personería para actuar mediante Auto No. 8 del 01 de marzo de 2024 (Acta No. 6)¹.

1.2. La cláusula compromisoria

La cláusula compromisoria invocada en la demanda se encuentra en la reforma al reglamento de propiedad horizontal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., contenido en la escritura No. 2.448 del 29 de septiembre de 2004 de la Notaría 18 de Cali², así:

“ARTÍCULO 66 SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Centro Comercial, o entre ellos y el Administrador o Gerente, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a los MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes deberán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos

¹ Cfr. Cuaderno No. 1. Principal, “0048. ACTA No. 6 RESUELVE ACLARACION Y ADICION_1.03.24”

² Cfr. Cuaderno No. 1. Principal, Anexos_Demanda, carpeta No. 0002, Anexo 10.8

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO I: REGLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO Cuando el conflicto no sea resuelto directamente por las partes, se deberá acudir a un Tribunal de Arbitramento para el cual se observarán las siguientes reglas: a) Designación del Tribunal. El tribunal será designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Cali y se sujetará a lo dispuesto en los Códigos de Procedimiento Civil, de Comercio y demás normas especiales sobre la materia. En todo caso se observarán las siguientes reglas: b) Integración El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros dependiendo de la cuantía de la reclamación o controversia; c) Organización Interna. La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el CENTRO.”

1.3. Solicitud de convocatoria y designación de los árbitros y el secretario. Instalación del Tribunal.

Con fundamento en la Cláusula Compromisoria, el 31 de mayo de 2023 la sociedad Almacenes la 14 S.A. en Liquidación Judicial presentó ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cali la solicitud de convocatoria de tribunal arbitral.

Mediante sorteo público del 15 de junio de 2023³, el Centro de Arbitraje designó como árbitros principales a los doctores Manuel Felipe Vela Giraldo, Leonidas Chaux Torres y María Esperanza Mayor Gordillo, y como árbitros suplentes a los doctores David Ricardo Araque Quijano, Francisco Octavio Hernández Barona e Irma Barrera de Giorgi.

El Dr. Manuel Felipe Vera Giraldo aceptó la designación la mediante correo electrónico del 23 de junio de 2023⁴; el Dr. Leonidas Chaux Torres aceptó la

³ Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento “0005. Acta_DesignacionArbitrosSorteo_15.6.23”

⁴ Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento “0007.2 Aceptacion_DesignArbitroFelipeVela_23.6.23”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

designación mediante correo electrónico del 26 de junio de 2023⁵; por su parte la Dra. María Esperanza Araque Quijano, no aceptó la designación por motivos de salud a través de correo electrónico del día 29 de junio de 2023⁶.

Notificado de la designación el Dr. David Ricardo Araque Quijano, este se pronunció no aceptándola por cuanto la firma de la que es socio asesora a varias empresas en el proceso de liquidación de Almacenes la 14 S.A.⁷

Notificado de la designación el Dr. Francisco Octavio Hernández Barona, la aceptó a través de correo electrónico del 12 de julio de 2023⁸.

Realizado el traslado dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el apoderado de la convocante recusó a los árbitros Leónidas Chaux Torres y Francisco Hernández Barona⁹, escrito del cual se les corrió traslado a los árbitros recusados mediante correo electrónico del 21 de julio de 2023¹⁰.

Mediante memorial del 26 de julio de 2023¹¹ el Dr. Francisco Hernández Barona manifestó que no compartía los fundamentos de la recusación, sin embargo, manifestó su aceptación para ser relevado como árbitro en el presente asunto para evitar suspicacias infundadas. A su turno el Dr. Leónidas Chaux Torres mediante escrito¹² del mismo día se refirió a la inexistencia de la causal de recusación, solicitando a los demás árbitros declarar infundados los argumentos expuestos por el apoderado del extremo actor.

Notificada de la designación la Dra. Irma Barrera de Giorgi aceptó la designación a través de correo electrónico del 12 de julio de 2023¹³, de la cual

5

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "0008.2 Aceptacion_DesignArbitroLeonidasClaux_26.6.23"

6

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "0009.2 NoAceptacion_DesignArbitro_29.6.23"

7

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "00010.2 NoAceptacion:DesignArbitroDavidAraque_11.7.23"

8

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "00011.2 Aceptacion_DesignArbitroFranciscoH_12.7.23"

9

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "00014.1 Memorial_AlcanceDeberInformacionArbitros"

10

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "00014.2 Remision_AlcanceDeberInfoArbitros_21.7.23"

11

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "0014.5. Memorial_Francisco Hernandez"

12

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "0014.7. Memorial_Alcance DecerInfo"

13

Cfr. Cuaderno No. 2 Actuaciones del Centro, documento "0015.2. Aceptacion_DesignArbitroIrmaBarrera_4.8.23"

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

Página 7 de 124

SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

se realizó el traslado dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, sin evidenciarse pronunciamiento alguno.

Mediante decisión contenida en el Acta No. 1 del 11 de septiembre de 2023¹⁴ los árbitros Manuel Felipe Vela Giraldo e Irma Barrera de Giorgi se pronunciaron respecto de la recusación presentada respecto del Dr. Leónidas Chaux Torres, encontrándola justificada y, en consecuencia, relevándolo de la función como árbitro en el presente asunto.

Habiéndose agotado la lista de árbitros principales y suplentes sorteados, y faltando por designar un (1) árbitro, el 18 de septiembre de 2023¹⁵ se realizó nuevo sorteo, designándose como árbitro principal a la Dra. Martha Clemencia Cediel Peña y como suplentes, en su orden, a los doctores José David Arenas Correa, Camilo Hiroshi Emura Álvarez y Nicolás Gamboa Morales.

Notificado de la designación la Dra. Martha Clemencia Cediel Peña, esta se pronunció no aceptándola por cuestiones de salud¹⁶.

Notificado de la designación el Dr. José David Arenas Correa, este guardó silencio, por lo que se notificó al Dr. Camilo Hiroshi Emura Álvarez quien la aceptó mediante comunicación electrónica del 29 de septiembre de 2023¹⁷.

De la designación del Dr. Emura Álvarez se realizó el traslado dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, sin evidenciarse pronunciamiento alguno; quedando por tanto conformado debidamente el tribunal arbitral por los doctores Manuel Felipe Vela Giraldo, Irma Barrera de Giorgi y Camilo Hiroshi Emura Álvarez.

El día 31 de octubre de 2023 se realizó la audiencia de instalación del tribunal, en la cual se nombró a la Dra. Irma Barrera de Giorgi como presidenta y se designó al Dr. Jhonier Vallejo López como secretario, quién manifestó su

14

Cfr. Cuaderno No. 2

Actuaciones del Centro, documento "0018. ActaNo.1_Resuelve_DeberInformacion_11.9.23"

15

Cfr. Cuaderno No. 2

Actuaciones del Centro, documento "0021. Acta_DesignacionArbitrosSorteo_18.9.23"

16

Cfr. Cuaderno No. 2

Actuaciones del Centro, documento "0023.3. Memorial_No Aceptacion Arbitro "

17

Cfr. Cuaderno No. 2

Actuaciones del Centro, documento "0025.3. Aceptacion_DesignArbitroCamiloE_29.9.23"

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4

Tel: 57 (2) 8861369

Cel: 314 8348808

ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



Página 8 de 124

SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

aceptación y atendió el deber de información y ante la ausencia de observaciones de las partes tomó posesión del cargo el día 24 de noviembre de 2024¹⁸.

Durante la audiencia de instalación, el tribunal se declaró legalmente instalado, fijó su lugar de funcionamiento y la sede de la secretaría y le reconoció personería al apoderado de la parte convocante (Auto No. 1). Adicionalmente, inadmitió la demanda arbitral y ordenó su subsanación (Auto No. 2)¹⁹.

El 08 de noviembre de 2023, oportunamente, la parte convocante subsanó la demanda²⁰, la cual fue admitida mediante el Auto No. 3 del 24 de noviembre de 2023 (Acta No. 2)²¹, providencia que adicionalmente ordenó el respectivo traslado.

La parte convocante reformó la demanda el 23 de enero de 2021²², misma que fue inadmitida a través del Auto No. 5 (Acta No. 4)²³ y subsanada en término (el día 16 de febrero de 2024)²⁴. Con la subsanación de la demanda, el extremo convocante anunció que integraba la demanda en un solo documento, motivo por el cual el Tribunal tendrá como tal, para todos los efectos, la allegada en dicha oportunidad y que fuera admitida mediante Auto No. 6 (Acta No. 5)²⁵.

CAPÍTULO 2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los “presupuestos procesales”²⁶, han sido entendidos como “las condiciones necesarias para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y en consecuencia se pueda decidir sobre el mérito de la cuestión litigiosa”²⁷.

¹⁸ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0006. ACTA NO. 2. ADMITE DEMANDA-24.11.23”

¹⁹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0002. ActaNo1_InstalacionTribunal_31.10.23”

²⁰ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0005. Memorial subsanación Demanda_8.11.23”

²¹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0006. ACTA NO. 2. ADMITE DEMANDA-24.11.23”

²² Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0028. Reforma de demanda_23.01.24”

²³ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0034. ACTA NO. 4. RESUELVE INADMITIR REFORMA A DEMANDA_7.02.24”

²⁴ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0040. Memorial subsanación de la reforma de la demanda_16.02.24.”

²⁵ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0041. ACTA NO. 5 ADMITE REFORMA A DEMANDA_20.02.24.”

²⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 19 de agosto de 1954. Gaceta Judicial LXXVIII No. 2145, págs. 345 y siguientes.

²⁷ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 10 de septiembre de 2014, Radicación: 25000-23-26-000-2002-02193-01(29.652), Actor: MALLAS EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA.- MAECO LTDA- Demandado: DISTRITO CAPITAL DE

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



Existen diferentes clasificaciones, pero la doctrina los ha agrupado mayoritariamente como presupuestos procesales de la acción, de la demanda, del proceso y materiales o de la pretensión²⁸.

Los presupuestos procesales de la acción se dividen en (i) capacidad jurídica de quienes concurren a través de terceros, verbigracia, por intermedio de representantes legales, (ii) capacidad procesal o para comparecer al proceso, (iii) investidura del juez y (iv) ausencia de caducidad.

Los presupuestos de procesales de la demanda se refieren a la jurisdicción, competencia, capacidad y debida representación y demanda en forma.

Los presupuestos procesales del procedimiento se refieren a la debida notificación, citación o emplazamiento, agotamiento de las etapas previstas en la Ley y ausencia de nulidad procesal.

Por último, los presupuestos materiales o de la pretensión se refieren a la legitimación en la causa, el interés para obrar, la correcta acumulación de pretensiones, la existencia del derecho, la enunciación de los hechos en los que se funda el derecho reclamado y la prueba de los hechos invocados.²⁹

En el presente caso concurren plenamente los presupuestos procesales de la acción, de la demanda, del proceso tal como se explica a continuación.

En cuanto a los presupuestos procesales de la acción, la Convocante y la Convocada son personas jurídicas cuya existencia y representación legal

BOGOTÁ D.C.: “[...] Si bien se había venido sosteniendo que los presupuestos para que una relación jurídico procesal pudiera surgir válidamente eran la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, y que la ausencia de alguna de ellas conducía a sentencia inhibitoria, lo cierto es que hoy en día se entiende que la inhibición por la ausencia de presupuestos procesales se reduce a la falta de capacidad para ser parte y a algunos casos excepcionales de inepta demanda pues las dos restantes, así como cualquier otro vicio que expresamente señale la ley, configuran causales de nulidad que deben regirse por los artículos 140 y siguientes del Código de Procedimiento Civil (...) y 132 y siguientes del Código General del Proceso.”

²⁸ Ver AZULA CAMACHO, Manual de Derecho Procesal, Tomo I, Teoría General del Proceso, Editorial Temis, Bogotá 2006, Págs. 44 y 45.

²⁹ Ibídem. Ver también DEVIS ECHANDÍA, Hernando, Teoría General del Proceso, Editorial Temis, Bogotá 2017, Págs. 250 a 252.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

acreditaron en debida forma. Ambos han comparecido al proceso a través de sus apoderados judiciales, y ostentan capacidad procesal, habilidad dispositiva y, en desarrollo del derecho fundamental de acceso a la justicia, libertad contractual o de contratación, están autorizadas por el ordenamiento jurídico para acudir al arbitraje en procura de solución de sus controversias contractuales y acordar pacto arbitral (artículos 116 de la Constitución Política; 8º y 13 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia; 3º de la Ley 1285 de 2009; Ley 1563 de 2012)³⁰.

En virtud de la mencionada estipulación y la habilitación constitucional para administrar transitoriamente justicia, el Tribunal goza de la “investidura de juez” por lo que dicho presupuesto procesal se encuentra cumplido. Igualmente, la acción fue oportunamente ejercida tal como quedó resuelto en la primera audiencia de trámite. Al respecto consideró el Tribunal:

“Teniendo en cuenta que la caducidad de la acción ha sido objeto de controversia por la parte convocada la cual interpuso recurso de reposición en contra del auto que admitió la reforma de la demanda, y sin perjuicio de la facultad que tiene el Tribunal para decretarla de oficio en el momento procesal en que la misma resulte acreditada, en el marco de la presente audiencia y especialmente para analizar la propia competencia del Tribunal, a continuación, se esbozarán las siguientes

Consideraciones:

Sobre la configuración del referido medio extintivo la Convocada sostiene que existe una diferencia sustancial entre la demanda inicial y su reforma, en la cual las pretensiones se incrementaron de 5 a 12. Argumenta que ha operado el fenómeno de caducidad de la acción, dado el tiempo transcurrido entre el Acta de Asamblea impugnada de fecha 31 de marzo de 2023 y la presentación de la reforma de la demanda (23 de enero de 2024), superando el término de dos meses

³⁰ Corte Constitucional, Sentencias C-059 de 1993; C-544 de 1993, T-538 de 1994; Sentencia T-04 de 1995, C-037 de 1996; T-268 de 1996; C-215 de 1999; C-163 de 1999; SU-091 de 2000, y C-330 de 2000.



establecido por el artículo 382 del C.G.P. para la impugnación de decisiones de asambleas.

Frente a lo anterior sea lo primero advertir que la demanda inicial pretendía dejar sin efectos la totalidad de las decisiones tomadas en reunión de asamblea general de propietarios de fecha 31 de marzo de 2023. La fundamentación presentada para sustentar las pretensiones referidas eran precisamente la violación del régimen de insolvencia y de propiedad horizontal. Recuérdese en este punto que la pretensión tiene unos elementos estructurales que definen su contenido y alcance. Al respecto Hernando Devis Echandía a efectos de la delimitación del concepto de “pretensión”, manifiesta:

“Puede definirse la pretensión así: el efecto jurídico concreto que el demandante (...) persiguen con el proceso, efecto al cual se quiere vincular al demandado (...).

Objeto de la pretensión es lo que se pide en la demanda, que en los procesos contenciosos se identifica con el objeto de litigio, que no es la cosa material sobre que versa, sino la relación jurídica o el derecho material que se persigue (...).

129. ELEMENTOS DE LA PRETENSIÓN: OBJETO Y RAZÓN

La pretensión tiene dos elementos esenciales: su objeto y su razón; (...) Es decir: **el objeto de la pretensión lo constituye el determinado efecto jurídico perseguido** (el derecho o relación jurídica que se pretende o la responsabilidad que se imputa al sindicado), y por lo tanto, la tutela jurídica que se reclama. **La razón de la pretensión es el fundamento que se le da (...)** o sea **el conjunto de hechos que constituyen el relato histórico de las circunstancias de donde se cree deducir lo que se pretende** y la afirmación de su conformidad con el derecho en virtud de determinadas normas del derecho material o sustancial (...)

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

130. FIN DE LA PRETENSIÓN

En los procesos civiles, laborales y contencioso administrativos, el fin de la pretensión es la tutela del interés particular del pretendiente, puntualizado en la demanda, mediante sentencia favorable. (...)

131. SUJETOS DE LA PRETENSIÓN

(...) Se deduce que son sujetos de la pretensión el demandante (sujeto activo) y el demandado (sujeto pasivo).”³¹

La conformación de la pretensión por los anteriores elementos también es prohijada por Azula Camacho en su Libro Manual de Derecho Procesal, Editorial Temis, Bogotá 2006, Págs. 309 a 312 y Luis Alfonso Rico Puerta en su libro Teoría General del Proceso, Editorial Ibañez, Bogotá 2023, Págs. 616 a 619.

En tal sentido, y para determinar si una pretensión adicional introducida en la reforma de la demanda está relacionada con las que fueron referenciadas en la demanda inicial, no basta con verificar la literalidad de las propuestas en el libelo introductorio; en su lugar se debe analizar: 1) El efecto jurídico buscado por las pretensiones iniciales y los hechos en los que se fundamentan; 2) El propósito de tutela favorable para el interés particular perseguido y 3) La identificación de los sujetos involucrados (demandante y demandado). Si existe coincidencia entre los elementos de las nuevas pretensiones introducidas en la reforma de la demanda y aquellas contenidas en la demanda inicial es claro que estas últimas comprenden las primeras y por tanto pueden válidamente formularse en la reforma de la demanda.

En efecto, verificadas las pretensiones encuentra el Tribunal que las pretensiones 4.1., 4.2., 4.4., 4.3., 4.5., y 4.6. de la demanda inicial son materialmente idénticas con las pretensiones segunda, primera, cuarta,

³¹ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General del Proceso. Editorial Temis, Bogotá 2017, Págs. 194 a 200.



subsidiaria de la quinta, sexta y duodécima de la reforma de la demanda respectivamente. En cuanto a las pretensiones adicionales el Tribunal encuentra que desarrollan o precisan las inicialmente planteadas o son consecuenciales a estas.

En todo caso, las nuevas pretensiones al igual que las iniciales buscan dejar sin efecto las decisiones de la asamblea de propietarios con fundamento en la violación del régimen de insolvencia y de propiedad horizontal. Es decir, existe coincidencia entre el objeto y la razón de la pretensión tanto en la demanda inicial como en la reforma además de que las partes en controversia son exactamente las mismas.

*Destáquese que la demanda fue presentada oportunamente el 31 de mayo de 2023, con lo cual se enervó la caducidad de la acción. Enervada la caducidad de la acción se abre la puerta para que vía reforma de demanda se modifiquen válidamente los hechos o las pretensiones inicialmente planteadas. De hecho, el numeral 1 del artículo 93 del C.G.P. precisamente prevé que existe reforma de demanda cuando se modifican las pretensiones o los hechos. En este punto el único requisito que prevé el numeral 2 artículo 93 del C.G.P. es que **no se sustituyan la totalidad de las pretensiones**, “pero sí prescindir de algunas o **incluir nuevas**”, como ocurrió con la tercera y quinta pretensión de la reforma de la demanda, lo cual encuentra el Tribunal que se acompasa con la norma.*

Por tal razón, el Tribunal considera que no se ha configurado el fenómeno de la caducidad de la acción.

El apoderado de la parte convocada solicitó aclaración del auto mediante el cual asumió competencia, indicando que si bien el Tribunal había realizado consideraciones sobre la no operancia de la caducidad nada había resuelto al respecto en la parte resolutive, en consecuencia, solicitó se aclarara si la decisión del Tribunal era una reiteración de la negativa a declarar la caducidad por él solicitada.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



Mediante auto No. 19 del 27 de junio de 2024 el Tribunal negó la solicitud de aclaración indicando, entre otros, que el *“Tribunal se ocupa en este momento de definir si tiene competencia para resolver el fondo del asunto y eso fue precisamente lo que consideró y decidió en el auto No. 18, que se reitera es suficientemente claro.”*

El mencionado auto fue notificado en estrados y pese a que, dentro del término de ejecutoria que de inmediato se surtió, el apoderado de la convocada pudo haber impugnado el auto cuya aclaración fue negada, el mismo no manifestó objeción alguna, de tal manera que dicha providencia, en la que el Tribunal se declaró competente para conocer de las controversias objeto del presente proceso, considerando, entre otras, que no había caducidad de la acción, no fue objeto de recurso alguno, lo que por demás, debe entenderse como una manifestación de conformidad de la parte accionante. En consecuencia, este asunto quedó resuelto y en firme en la primera audiencia de trámite, consideraciones que el Tribunal reitera en esta oportunidad para concluir que no existe caducidad de la acción, y que, por ende, hay lugar a resolver de fondo los otros problemas jurídicos planteados por las partes.

En cuando a los requisitos procesales de la demanda, el Tribunal goza de jurisdicción y competencia para juzgar en derecho las diferencias contenidas en la demanda arbitral, por concernir a asuntos litigiosos, dudosos e inciertos, susceptibles de disposición, transacción y *stricto sensu* de naturaleza patrimonial, derivados del régimen y reglamento de propiedad horizontal. Según se indicó previamente las partes gozan de capacidad y han comparecido a través de apoderado por lo que está acreditada la debida representación en el proceso. Por su parte, la demanda y su reforma, oportunamente corregidas, cumplieron las condiciones para dar inicio válido al proceso.

En cuanto a los requisitos procesales del procedimiento o del trámite, el Tribunal, previa concurrencia de las partes al proceso, se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó y practicó pruebas, notificó cada una de sus providencias y garantizó el debido proceso a todas las partes en igualdad

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



de condiciones, sin que exista nulidad que pueda afectar el proceso, amén de que, agotada cada etapa del proceso, se hizo el respectivo control de legalidad.

Por último, en cuanto a los presupuestos materiales o de la pretensión, por recaer sobre el fondo del asunto, serán abordados al resolver el asunto litigioso que nos convoca.

CAPÍTULO 3. CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

3.1. Los hechos de la demanda reformada y subsanada.

Como se dijo en líneas anteriores, la demanda fue reformada e integrada en un solo escrito, los hechos de la demanda, son los siguientes:

1. *“El 22 de diciembre de 2020, la sociedad Almacenes La 14 S.A. solicitó ser admitida al proceso de reorganización empresarial regido por la Ley 1116 de 2006, ante la Superintendencia de Sociedades.*
2. *La Superintendencia de Sociedades admitió a la aquí Convocante al proceso de reorganización empresarial reglado por la Ley 1116 de 2006 y sus normas concordantes, en virtud del Auto de apertura No. 460-000406 (radicado 2021-01-012270) del 21 de enero de 2021 proferido por la Superintendencia de Sociedades (**Prueba No. 10.33**).*
3. *El artículo 19 numeral 6º de la Ley 1116 de 2006 prescribe:*

“ARTÍCULO 19. INICIO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN. La providencia que decreta el inicio del proceso de reorganización deberá, comprender los siguientes aspectos: Página 13

[...]

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





6. Prevenir al deudor que, sin autorización del juez del concurso, no podrá realizar enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias tratándose de personas jurídicas.” (He subrayado ahora).

En consecuencia, en el citado Auto de Apertura No. 460-000406 (radicado 2021-01-012270) del 21 de enero de 2021, la Superintendencia ordenó lo siguiente a Almacenes La 14 S.A.:

“Decimotercero. Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad, salvo por las excepciones contenidas en el Decreto 560 de 2020 y el Decreto 772 de 2020, según resulte aplicable.” (Énfasis añadido).

4. Posteriormente, mediante Auto No. 400-012250 del 16 de septiembre de 2021, radicación No. 2021-01-562321, la Superintendencia de Sociedades ordenó la terminación del proceso de reorganización y decretó la apertura del proceso de **liquidación judicial** de la sociedad ALMACENES LA 14 S.A., providencia que se encuentra en firme y ejecutoriada (**Prueba No. 10.34**). En dicha providencia se lee, inter alia, lo siguiente:

“**Primero.** Decretar la terminación del proceso de reorganización de la sociedad Almacenes La 14 S.A. y la apertura del proceso de Liquidación Judicial de los bienes de la misma, identificada con NIT. 890300346, con domicilio en la ciudad de Cali.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co



Segundo. Advertir que, en consecuencia, la sociedad ha quedado en estado de Liquidación Judicial y en adelante, para todos los efectos legales, deberá anunciarse siempre con la expresión “en Liquidación Judicial”.”

5. El artículo 50, numerales 11 y 13 de la Ley 1116, son del siguiente tenor literal:

“ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

[...]

11. La prohibición para administradores, asociados y controlantes de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable del deudor o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la providencia que lo decrete, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el Juez del concurso, sin perjuicio de las sanciones que aquellos le impongan.

[...]

13. La preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria. [Este numeral fue declarado exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-006 de 2018, M.P. Cristina Pardo Schlesinger]” (He subrayado ahora).

6. La Superintendencia de Sociedades fijó en su página web institucional el AVISO No. 415-000191 el 5 de octubre de 2021 a las 8:00 a.m. con número de radicación 2021-01-594172, desfijado el 19 de octubre de 2021, a las 5:00 pm, con el fin de dar publicidad al estado de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



liquidación de Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial (en adelante, “LA 14”) (Prueba No. 10.35)

7. *Por su parte, el 11 de octubre de 2021, la Cámara de Comercio de Cali inscribió en el registro mercantil la situación de liquidación judicial de LA 14, así como el nombramiento del liquidador, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal acompañado con la demanda arbitral inicial (Prueba No. 10.3).*
8. *Asimismo, el aviso de liquidación e invitación a que los acreedores se presentaran al proceso de liquidación judicial fue publicado en medios de comunicación de amplia circulación como los diarios “El País” de Cali, “La República” (de circulación nacional) y “La Patria” de Manizales, en sus ediciones de 19 de octubre de 2021, con lo cual se cumplió en exceso la publicidad del proceso de liquidación judicial (Prueba No. 10.36).*
9. *A partir de los antecedentes ya narrados, tenemos que el proceso de liquidación judicial de LA 14 se rige bajo la Ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes de la legislación comercial y civil. En ese sentido, todas las obligaciones causadas antes del 16 de septiembre de 2021, deberán ser sometidas al proceso concursal de liquidación judicial en igualdad de condiciones con todos los acreedores, como es el caso de las cuotas de administración causadas a favor de COSMOCENTRO CIUDELA COMERCIAL P.H. (en adelante, “COSMOCENTRO”).*
10. *Mediante memorial de fecha 5 de noviembre de 2021 (Prueba No. 10.26), COSMOCENTRO radicó la acreencia que considera tiene a su favor y con cargo a LA 14 con el fin de que se graduara y calificara dentro del proceso de liquidación judicial, reconociendo de esa manera que existe y que debe cumplir estrictamente con el procedimiento legal para satisfacer su acreencia bajo las normas preferentes del proceso de liquidación judicial.*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





- 11.** Una vez elaborado por el liquidador el proyecto de calificación y graduación de créditos y derecho a voto, COSMOCENTRO, mediante oficio con radicación 2022-01-742603 con fecha del 10 de octubre de 2022, presentó objeción al mismo, por considerar que no se estaban teniendo en cuenta algunas acreencias a su favor, específicamente por concepto de cuotas de administración o “expensas” (**Prueba No. 10.27**).

Más adelante se verá que se suscribió acta de conciliación de objeciones entre LA 14 y COSMOCENTRO, lo cual evidencia que existe un pasivo que debe ser pagado conforme a las normas prevalentes y de orden público propias del proceso de liquidación judicial.

- 12.** Ahora bien, LA 14 es titular del derecho real de dominio de los siguientes bienes inmuebles que forman parte de la copropiedad COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH y de los cuales se relaciona su coeficiente, que en todo caso puede ser consultado en el artículo 10º de la Escritura Pública No. 2891 del 1º de diciembre de 2022 (págs. 111 – 120), otorgada en la Notaría Segunda del Círculo Cali, Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal (Prueba No. 10.37), así como también con los certificados de tradición aportados con la demanda inicial y con la presente reforma. Veamos:

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



Unidad Privada	Propietario	Matricula Inmobiliaria	Coefficiente (%)
Local 101	LA 14	370-0118906	18,043852
Local 108	LA 14	370-0118913	0,407761
Local 109	LA 14	370-0118914	0,229952
Local 110	LA 14	370-0118915	0,192262
Local 111	LA 14	370-0118916	0,383502
Local 112	LA 14	370-0118917	0,224004
Local 113	LA 14	370-0118918	0,314488
Local 210	LA 14	370-0118953	0,270245
Local 211	LA 14	370-0118954	0,584338
Local 212	LA 14	370-0118955	0,360892
Local 213	LA 14	370-0118956	0,607645
Local S02	LA 14	370-0118892	0,083978
Local S03	LA 14	370-0118893	0,126664
Local S04	LA 14	370-0118894	0,122110
Local S05	LA 14	370-0118895	0,127617
Local S06	LA 14	370-0118896	0,129035
Local 270	LA 14	370-0720407	0,130080
TOTAL:			22,338425 %

13. *Adicionalmente, LA 14 es titular de los derechos fiduciarios que recaen sobre los bienes inmuebles que se relacionan a continuación, y que para efectos del cómputo del coeficiente y del quorum de la asamblea fueron tenidos en cuenta por COSMOCENTRO como de titularidad de LA 14, dejando de lado a las respectivas fiduciarias tanto en la convocatoria como en la asamblea de copropietarios celebrada el 31 de marzo de 2023. Veamos (Prueba 10.38):*

Unidad Privada	Propietario	Matricula Inmobiliaria	Coefficiente (%)
Local 276	FIDUCOOMEVA	370-0720413	0,148949
Local 277	FIDUITAÚ	370-0720414	0,261113
Local 278	FIDUCOOMEVA	370-0720415	0,148484
TOTAL:			0,558546 %

14. *Mediante convocatoria realizada el 2 de marzo de 2023 suscrita por el señor Ricardo Bonilla Sánchez, en su condición de administrador de COSMOCENTRO, se citó a LA 14 a la asamblea ordinaria de copropietarios, con el propósito de tratar los siguientes temas (Prueba No. 10.4):*

“1. VERIFICACIÓN DE QUORUM E INSTALACIÓN.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1



2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.
4. DESIGNACIÓN DE TRES (03) COMISIONADOS PARA LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA.
5. INFORME CONJUNTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN (VIDEO Y APROBACIÓN)
6. INFORME DEL REVISOR FISCAL
7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2.022.
8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO PRESUPUESTAL VIGENCIA ENERO - DICIEMBRE/2.023. DELEGACIÓN DE FACULTADES 'PRO TEMPORE' AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
9. INFORME PROYECTO AMPLIACIÓN PAC y/o COSMOCENTRO 360º - APROBACIONES
10. ASIGNACIÓN HONORARIOS REVISOR FISCAL 2023.
11. PROPOSICIONES Y VARIOS”

15. En la referida convocatoria no se incluyó una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, tal y como lo exige el artículo 39 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001.

16. LA 14, a través del Dr. Diego Fernando Torres Trujillo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.227.913, actuando en su condición de apoderado designado para la asamblea, se hizo presente el 31 de marzo de 2023 en la asamblea ordinaria de copropietarios. No obstante, el señor Ricardo Bonilla Sánchez, en su calidad de administrador, no permitió la participación con derecho al voto del apoderado de LA 14 en la asamblea, aduciendo que LA 14 se encontraba en mora por concepto de expensas comunes, tal como quedó consignado en el Acta No. 54 de la mencionada reunión y fecha. Veamos (**Prueba 10.5, pág. 5**):

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co



SC648-1



“(…) Constancia Secretarial 2: La Secretaría Ad Hoc deja expresa constancia de la lectura de la comunicación de constancia allegado [sic] a la Secretaria de la Asamblea por parte del Dr. Diego Fernando Torres T, delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial, mediante la cual manifiesta que “No obstante el cabal cumplimiento por parte de Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial y encontrarse al día en el pago de las expensas de administración causadas desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2023, la copropiedad COSMOCENTRO PH sin ningún argumento legal no [sic] reglamentario o [sic] le permite a Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial participar con voto en la presente asamblea de copropietarios del año 2023, violando de esta manera los derechos legales y contractuales de la concursada.”

*De la misma manera se consigna el resumen de la respuesta que sobre la constancia del delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial realizó el Asesor Jurídico del centro comercial, Dr. Loaiza Lemos quien la [sic] explicó a la asamblea la situación jurídica del proceso de liquidación judicial en que se encuentra Almacenes LA 14, en particular, el hecho de que procesalmente aún no se ha producido la calificación y graduación de créditos y el inventario de bienes de la liquidada, por lo cual COSMOCENTRO no ha sido reconocido como un acreedor efectivo dentro dicho proceso liquidatario [sic], lo cual contablemente no permite extender el paz y salvo sobre dichas obligaciones, habida cuenta de que el RPH establece dicho condicionante como requisito para ejercer el derecho al voto”.
(Negrillas y Subrayas fuera de texto)*

- 17.** *La prohibición de ejercer el derecho de voto, cuando un copropietario no cuenta con paz y salvo por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias, se encuentra consignada en el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



Círculo de Cali (**Anexo 10.8**), en el artículo 83 (pág. 214), en los siguientes términos:

ARTÍCULO 83°.- LOS PROPIETARIOS EN MORA NO TIENEN DERECHO A VOTAR: Quienes se encuentren en mora de pagar las expensas comunes necesarias, ordinarias o extraordinarias decretadas por la Asamblea General, quedan temporalmente privados del ejercicio del derecho de sus votos hasta obtener su paz y salvo por tal concepto. En el Registro de la Administración se llevará cuenta exacta de estos hechos, con indicación del monto de la deuda, lo cual se comunicará a los propietarios o a sus representantes al momento de iniciarse la reunión, o en la citación, en la forma dispuesta por el parágrafo 2º del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO I: PAZ Y SALVO.-**

- 18.** Como se explicará infra, en los fundamentos de derecho, COSMOCENTRO desconoció el carácter preferencial y especial de las normas concursales de liquidación judicial sobre cualquier otra fuente de derecho, incluyendo el reglamento de propiedad horizontal, para privar ilegalmente del derecho al voto a LA 14, pues exigió el paz y salvo sobre una deuda que no estaba en posibilidad legal de atender.
- 19.** Ahora bien, en la asamblea ordinaria de copropietarios del 31 de marzo de 2023, se aprobó (sin el voto de LA 14) el cobro de una “cuota complementaria” por valor de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (COP 2.800.000.000,00), decisión que se evidencia en el punto 9 del Acta No. 054 del 31 de marzo de 2023 (**Prueba 10.5**), así:

Con base en lo anterior, la Presidencia cerró el debate y ordenó la votación individual de los temas mencionados anteriormente, votaciones que arrojaron los siguientes resultados:	
VOTACIÓN PRESUPUESTO 2023 CON ADICIÓN DE \$2.800MM PARA OPERACIÓN REGULAR DEL CENTRO COMERCIAL Y ATENCION DE COMPROMISOS FINANCIEROS:	
Si apruebo:	79.0%
No Apruebo:	13.0%
Abstención y/o Voto en Blanco:	8.0%

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co

- 20.** La “cuota complementaria” aprobada en la asamblea ordinaria de copropietarios del 31 de marzo de 2023, será destinada para asumir los siguientes gastos, que incluye rubros destinados al pago de





obligaciones fiscales, esto es, que no son necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto:

Plan de acción		
Cobro cuota complementaria por \$2.800.000.000 para el siguiente uso		
DESTINO CONCEPTO VALOR		
IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO	Impuesto año 2021 + Interes	\$500.000.000
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS	Abono saldo impuesto	\$200.000.000
SEGURIDAD NAPOLES LIMITADA	Servicio seguridad	\$1.800.000.000
EMPRESA POWER SERVICES LTDA	Servicio aseo	\$300.000.000
TOTAL COMPLEMENTO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN		\$2.800.000.000

21. Adicionalmente, según se evidencia en el punto 1 del Acta No. 054 del 31 de marzo de 2023 (Prueba 10.5), la asamblea de copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. sesionó con un quorum equivalente al 67.82 % de los coeficientes de la copropiedad, así:

1.- VERIFICACIÓN DEL QUORUM E INSTALACIÓN.
Dando cumplimiento a los preceptos del Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL - CALI, en especial el Título VII, Capítulo XIX, artículos 88° y siguientes, relativos entre otras materias a la naturaleza, conformación y Quórum estatutario para las deliberaciones y decisiones de la Asamblea, el señor Ricardo Bonilla Sánchez, Gerente del centro comercial, informa de la presencia de propietarios y sus apoderados representando un porcentaje equivalente al 67.82% de los coeficientes; con lo cual se cumplen ampliamente el requisito de mas de la mitad de los coeficientes que exige la ley de propiedad horizontal para las asambleas.
Con base en la información anterior se declara instalada la Asamblea General Ordinaria Anual de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL – CALI (modalidad Presencial), siendo las 9:01 am. del día 31 de marzo de 2.023.

22. Dicho porcentaje que resulta importante para determinar la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea de copropietarios del 31 de marzo de 2023 y que son objeto de impugnación en el presente proceso arbitral, pues de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal, elevado a Escritura Pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali (**Anexo 10.8**, pág. 223), estas decisiones deberán ser tomadas con un quórum especial y mayorías calificadas. Veamos:

“(…) **ARTÍCULO 89°. – QUÓRUM DECISIORIO ESPECIAL O MAYORÍAS CALIFICADAS.** Como excepción a la norma general consagrada en el artículo 85° precedente, **las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. *Desafectación Bienes Comunes.* Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. **Expensas Extraordinarias.** **Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.** 3. **Otras expensas comunes.** **Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.** 4. *Asignación bienes comunes.* Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. *Reformas al reglamento.* Reforma al reglamento de propiedad horizontal. 6. *Desafectaciones.* Desafectación de un bien común no esencial. 7. *Reconstrucción.* Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el sesenta y cinco por ciento (75%). 8. *Cambio de Destino.* Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular del Centro Comercial, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y sin perjuicio de la delegación permanente de esta función en el Consejo de Administración. 9. *Adquisición de Inmuebles.* Adquisición de inmuebles para el Centro Comercial. 10. *Inversión Total Fondo de Reserva o imprevistos.* 11. *Liquidación Persona Jurídica.* Liquidación y disolución de la persona jurídica. **PARÁGRAFO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley (...). (Negritas y Subrayas fuera de texto)

23. La “cuota complementaria” aprobada supera en más de cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales durante la vigencia presupuestal. Veamos el caso concreto de LA 14:

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

Valor total Cuota “complementaria” copropiedad:

COP. 2.800.000.000

Valor Cuota “complementaria” LA 14

COP. 400.854.184

Valor Cuota Mensual de Administración LA 14

COP. 93.375.770

Valor Cuota Mensual de Administración LA 14 (*) 4

COP. 373.503.080

24. Aunado a lo anterior y teniendo en cuenta el presupuesto presentado por el administrador de COSMOCENTRO en la asamblea del 31 de marzo de 2023 (Anexo 10.5), el valor total de la “cuota complementaria” no solo supera proporcionalmente el valor de la cuota de administración por cuatro de nuestra representada LA 14, sino que supera también por cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales de toda la copropiedad. Veamos:

Proyecto Presupuesto Enero a Diciembre de 2023	Presupuesto 2022	Ejecución Real 2022	Variación / Presupuesto 2022 %	Variación / Real 2022 %	Presupuesto 2023	Variación Vs. Ppto 2022 \$	Variación Vs. Real 2022 \$	Participación % 2023
V. Mt 2	21,416			15.00%	24,629			
INGRESOS	10,883,263	11,225,767	16.36%		12,663,283	1,780,020	1,437,515	
INGRESOS OPERACIONALES	10,117,756	10,216,472	17.83%	16.69%	11,921,421	1,803,665	1,704,948	77.39%
Expensas Ordinarias	7,033,862	6,831,468	14.50%	17.89%	8,053,899	1,020,027	1,222,421	52.28%
Cuota de administración	7,268,028	6,980,272	14.50%	19.22%	8,322,016	1,053,988	1,341,744	54.02%
Descuento cuota de administración	(234,168)	(148,804)	14.50%	80.19%	(268,127)	(33,961)	(119,323)	-1.74%
Cuota Mantenimiento	53,449	74,934	15.00%	-17.97%	61,468	8,019	(13,466)	0.40%
Ingresos por actividades conexas:	2,962,353	3,247,112	26.00%	14.95%	3,732,471	770,118	485,359	24.23%
Arrendamientos	2,686,637	2,994,132	28.28%	15.10%	3,446,300	759,663	452,168	
Zonas Comunes	2,651,468	2,945,080	28.35%	15.50%	3,403,123	751,655	458,044	
Cajeros	2,276	2,437	21.13%	13.12%	2,757	481	320	
Ferias	26,893	36,933	27.99%	-6.80%	34,420	7,527	(2,513)	
Volanteo	6,000	9,683	0.00%	-38.03%	6,000	-	(3,683)	
Contraprestación	275,716	252,980	3.79%	13.12%	286,171	10,454	33,191	
Servicios de Mantenimiento	68,092	62,958	8.08%	16.89%	73,593	5,502	10,635	0.48%
Publicidad Concesiones	19,756	16,486	5.84%	13.12%	20,911	1,154	2,425	
Servicios Domiciliarios	18,325	16,235	11.42%	25.77%	20,419	2,093	4,184	
Auditoria Concesiones	2,459	2,171	-2.39%	10.50%	2,400	(59)	229	
Mantenimiento Trampas de Grasa	27,551	26,068	8.39%	14.56%	29,864	2,313	3,796	
Fumigación	-	-	0.00%	0.00%	-	-	-	
INGRESOS NO OPERACIONALES	765,506	1,009,294	-3.09%	-26.50%	741,862	(23,645)	(267,433)	4.82%
Financieros	202	10,986	2726.16%	-47.99%	5,714	5,511	(5,272)	
Interés Por Mora	29,460	49,449	5.77%	-36.99%	31,159	1,699	(18,290)	
Multas y Sanciones	-	-	0.00%	0.00%	-	-	-	
Utilidad en venta de P.P & E.	700,000	875,423	-4.27%	-23.45%	670,100	(29,900)	(205,323)	
Descuento pronto pago	-	-	0.00%	0.00%	-	-	-	
Ingreso Años Anteriores	-	36,641	0.00%	-100.00%	-	-	(36,641)	
Diversos	35,645	36,795	-2.66%	-5.16%	34,889	(955)	(1,906)	
Rescisión	20,400	19,784	0.00%	3.11%	20,400	-	616	
Aprovechamientos	15,445	17,011	-6.18%	-14.82%	14,489	(955)	(2,522)	

De acuerdo con el presupuesto presentado por el administrador de COSMOCENTRO en la asamblea del 31 de marzo de 2023, se evidencia que la copropiedad tiene presupuestado recaudar por concepto de cuotas de administración la suma de OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DIECISÉIS MIL PESOS M/CTE (COP. 8.322.016.000), es decir que la copropiedad recibe mensualmente por concepto de cuotas de administración la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (COP.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4

Tel: 57 (2) 8861369

Cel: 314 8348808

ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co





693.501.333); cifra que nos servirá de base para establecer la legalidad de la decisión impugnada, así:

Valor total Cuota “complementaria” copropiedad:	<u>COP. 2.800.000.000</u>
Valor total Cuota Mensual de Administración	COP. 693.501.333
Valor Cuota Mensual de Administración (*) 4	<u>COP. 2.774.005.000</u>

25. Refulge necesario poner en evidencia, y así lo puede corroborar el Tribunal en el punto 9 del texto del Acta No. 054 del 31 de marzo de 2023, que COSMOCENTRO pretendió de manera inapropiada violar todo precepto legal para lograr la aprobación de una expensa que sin lugar a dudas resulta ser extraordinaria, disfrazándola de una cuota “complementaria” al presupuesto. Veamos:

“[...] Para el Consejo de Administración resulta claro que el valor adicional de los \$ 2.800 MM que se propone, no puede manejarse como una cuota extraordinaria, toda vez que ello entrañaría el riesgo de su no aprobación por la mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes, dejando al centro comercial imposibilidades de solventar la situación [...].” (Negritas y subrayas fuera de texto original)

26. El 24 de mayo de 2023 se suscribió el Acta de Conciliación de objeciones presentadas contra el Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto entre LA 14 y COSMOCENTRO (**Anexo 10.40**), situación que evidencia la aceptación de la acreencia por parte de COSMOCENTRO, su graduación y calificación. Por lo tanto, las expensas de administración adeudadas con anterioridad a la fecha del auto que ordenó la liquidación serán pagadas en orden estricto orden de prelación, sin que ello implique el impedimento al ejercicio de derechos políticos por parte de **LA 14**.

27. LA 14 pagó cumplidamente todas las “cuotas complementarias” a su cargo, sea de forma directa a COSMOCENTRO, o mediante consignación a órdenes del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





*Ejecución de Sentencias de Medellín por virtud del embargo decretado contra COSMOCENTRO en el proceso ejecutivo Exp. 2022-00097-00, tal y como se evidencia con las facturas y comprobantes de pago aportados con la reforma de la demanda (**Anexo 10.39**)."*

3.2. Pretensiones de la demanda reformada y subsanada presentada por Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial.

Las pretensiones de la demanda son las siguientes:

“PRIMERA: Que se declare el incumplimiento por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. de las obligaciones legales establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal, contenido principalmente en la Ley 675 de 2001, por la convocatoria indebida y la aprobación irregular de la “cuota complementaria” en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

SEGUNDA: Que se declare el incumplimiento por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. de las obligaciones derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal, por la convocatoria indebida y la aprobación irregular de la “cuota complementaria” en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

TERCERA: Que se declare que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. violó el régimen de insolvencia contenido principalmente en la Ley 1116 de 2006, al haberle exigido a Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial acreditar en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, el pago de cuotas de administración y expensas causadas antes del 16 de septiembre de 2021, en razón a que tal pasivo se debe reconocer y pagar con estricta observancia de las normas de orden público de liquidación judicial.

CUARTA: Que se declare que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. cercenó los derechos políticos de Almacenes La 14

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co





S.A. En Liquidación Judicial al no permitirle ejercer el derecho de voto en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

QUINTA: *Que se reconozcan los presupuestos de ineficacia de pleno derecho de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”, por las causales invocadas en la presente demanda arbitral.*

SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN QUINTA: *Que se declare la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”, por las causales de nulidad invocadas en la presente demanda arbitral.*

SEXTA: *Que se declare que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. perjudicó económicamente a Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial al obligarle a asumir obligaciones ilegalmente adoptadas.*

SÉPTIMA: *Que como consecuencia de la prosperidad de una o varias de las pretensiones declarativas anteriores, se condene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. a indemnizar a Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial en la suma de CUATROCIENTOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$400.854.184,00), o el mayor o menor valor que resulte probado en el proceso, correspondiente a las sumas pagadas por ésta por concepto de “cuota complementaria” aprobada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.*

SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN SÉPTIMA: *Que como consecuencia de la prosperidad de una o varias de las pretensiones declarativas anteriores, se condene a*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. a restituir a Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial los valores pagados por ésta por concepto de “cuota complementaria” aprobada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

OCTAVA: *Que sobre las anteriores sumas se condene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al pago de intereses moratorios a la tasa de interés más alta certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, generados desde la fecha de pago de cada “cuota complementaria” y hasta que se verifique su restitución efectiva.*

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN

OCTAVA: *En subsidio de lo anterior, que sobre las anteriores sumas se condene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al pago de intereses remuneratorios a la tasa de interés certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, generados desde la fecha de pago de cada “cuota complementaria” y hasta que se verifique su restitución efectiva.*

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN

OCTAVA: *En subsidio de lo anterior, que sobre las anteriores sumas se condene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al pago de la indexación o corrección monetaria, generados desde la fecha de pago de cada “cuota complementaria” y hasta que se verifique su restitución efectiva.*

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN

OCTAVA: *En subsidio de lo anterior, que sobre las anteriores sumas se condene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al pago de los intereses o accesorios que estime procedente el Tribunal, en los extremos temporales que a bien tenga fijar el Tribunal.*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





NOVENA: Que se disponga que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. atienda todas las condenas económicas derivadas del Laudo Arbitral, sin la concurrencia de recursos dispuestos por ALMACENES LA 14 S.A., en virtud del principio de reparación integral.

DÉCIMA: Que se ordene a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. la inmediata cesación de cualquier acto que impida o limite el derecho de Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial a participar y votar en las asambleas de copropietarios, en su calidad de propietario y de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y el régimen de insolvencia.

UNDÉCIMA: Que se reconozca que las obligaciones por concepto de expensas comunes adeudadas con anterioridad al 16 de septiembre de 2021 son parte del proceso de liquidación judicial y no pueden ser exigidas por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. resquebrajando el principio de igualdad en los procesos de liquidación judicial.

DUODÉCIMA: Que se condene a la demandada al pago de las costas y agencias en derecho.”

3.3. Excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda principal reformada y subsanada.

En la contestación a la demanda reformada, la parte convocada formuló las excepciones de mérito que denominó:

1. “Inexistencia de nulidad de la causal invocada”
2. “Cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal”
3. “Falta de legitimación en la causa por activa”
4. “Inexistencia de los perjuicios solicitados”
5. “Caducidad de las pretensiones adicionadas con la reforma”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



6. “Innominada”

3.4. Contestación de la demanda reformada y subsanada.

El día 23 de abril de 2024, de manera oportuna, la convocada presentó contestación a la reforma de la demanda dentro de la cual:

1. Se pronunció expresamente sobre los hechos, aceptando algunos totalmente, otros parcialmente, negando otros y señalando que otros no le constan.
2. Se opuso totalmente a las pretensiones de la demanda.
3. Se pronunció respecto de los fundamentos de derecho invocados por la convocante.
4. Formuló las excepciones de mérito indicadas en precedencia.
5. Acompañó y solicitó la práctica de las pruebas que consideró pertinentes.

3.5. Estimación razonada de la cuantía.

La estimación razonada de la cuantía se determinó en la subsanación a la demanda reformada así:

“Conforme a lo previsto en el artículo 26 numeral 1º del Código General del Proceso, en concordancia con lo estatuido en el artículo 82 numeral 9º ibidem, la cuantía del presente asunto arbitral corresponde a la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.800.000.000,00), cifra que corresponde al valor de la cuota complementaria aprobada en la asamblea de copropietarios del 31 de marzo de 2023 de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.”

3.6. Pronunciamiento frente a las excepciones de mérito

Oportunamente la parte convocante recorrió las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada frente a la demanda inicial y la reformada.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

En ambas oportunidades se opuso a las excepciones y aportó pruebas documentales.

CAPÍTULO 4. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO

La práctica de las pruebas decretadas se llevó a cabo de la siguiente manera:

4.1. Pruebas documentales

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal que a cada una corresponda, los documentos aportados por las Partes en las oportunidades procesales establecidas en la normatividad pertinente. Auto No. 020 del 27 de junio de 2024 (Acta No. 13)³².

Así mismo el tribunal decretó de oficio mediante Auto No. 026 del 21 de agosto de 2024 (Acta No. 017)³³ ordenarle a la Firma de Revisoría Fiscal de la convocante sociedad Néstor Toro Parra y Asociados S.A.S., que remita con destino al presente proceso la consulta remitida al Consejo Técnico de la Contaduría que dio lugar a la emisión del concepto No. 0385 de agosto 10 de 2023, así como copia íntegra de este concepto. La respuesta a dicho pedimento se allegó mediante correo electrónico del día 24 de agosto de 2024^{34/35/36/37/38/39}.

4.2. Interrogatorio de parte

Se decretó a instancia de la parte convocante el interrogatorio de parte del representante legal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.,

³² Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0103. ACTA NO. 13 PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE_27.06.24"

³³ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0164. ACTA NO. 17 AUDIENCIAS DE PRUEBAS - TESTIMONIOS_21.08.24"

³⁴ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0176. Correo Revisoría Fiscal Cosmocentro da respuesta a prueba de oficio_24.08.24"

³⁵ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0177. Oficio revisoria Cosmocentro da respeusta a pruebas de Oficio_24.08.24"

³⁶ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0178. Consulta revisoria Cosmocentro al CTC_27.07.23"

³⁷ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0179. Texto consulta revisoria Cosmocentro al CTC_27.07.23"

³⁸ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0180. Recepción consulta revisoria de Cosmocentro al CTC_27.07.23"

³⁹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0181. Respuesta a consulta de revisoria de Cosmocentro al CTC (concepto)_10.08.23."

señor Ricardo Bonilla Sánchez⁴⁰. El interrogatorio se practicó el día 23 de julio de 2023 (acta No. 015)⁴¹.

4.3. Declaración de parte

Se decretó la declaración de la propia parte a cargo del Liquidador de Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, señor Felipe Negret Mosquera. Sin embargo, esta prueba no fue practicada por desistimiento que realizara el apoderado solicitante y aceptado por el tribunal a través del Auto No. 22 del 23 de julio de 2024 (Acta No. 015)⁴².

4.4. Testimonial

Se decretaron los testimonios del señor Diego Fernando Torres Trujillo, representante de Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial en la asamblea de copropietarios del 31 de marzo de 2023, a instancias de la parte convocante; y del señor Francisco Javier Andrade Bejarano, revisor fiscal principal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., designado por la firma Néstor Toro Parra & Asociados S.A.S., a instancias de la parte convocada.⁴³

El testimonio del señor Diego Fernando Torres Trujillo, no fue practicado por desistimiento que realizara el apoderado solicitante y aceptado por el tribunal a través del Auto No. 25 del 21 de agosto de 2024 (Acta No. 017)⁴⁴.

Por su parte, en la audiencia del 21 de agosto de 2024 se recibió el testimonio del señor Francisco Javier Andrade Bejarano (Acta No. 017)⁴⁵. Como parte del testimonio del señor Andrade Bejarano, mediante Auto No. 026 del 21 de

⁴⁰ *Ibidem*

⁴¹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0133. ACTA NO. 15 AUDIENCIAS DE PRUEBAS - INTERROGATORIO_23.07.24"

⁴² *Ibidem*

⁴³ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0103. ACTA NO. 13 PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE_27.06.24"

⁴⁴ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0164. ACTA NO. 17 AUDIENCIAS DE PRUEBAS - TESTIMONIOS_21.08.24"

⁴⁵ *Ibidem*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



agosto de 2024, se ordenó incorporar al expediente la certificación⁴⁶ referida en su declaración jurada (Acta No. 017)⁴⁷.

4.5. Prueba por informe

Se decretaron y practicaron las siguientes pruebas por informe:

1. Solicitados por la parte convocante:

- a.** Ordenar al Gerente de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. que informe lo siguiente: (i) valor de cada cuota complementaria a cargo de Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, (ii) valor pagado por dicha sociedad y (iii) fecha de pago. Del mismo modo, deberá certificar si Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial pagó las cuotas ordinarias y extraordinarias a su cargo, desde el 16 de septiembre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2023.

COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., dio respuesta a esta petición a través correo electrónico del día 10 de julio de 2024⁴⁸.

- b.** Ordenar al Superintendente Delegado para los Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, que informe lo siguiente en relación al proceso de liquidación judicial de la sociedad Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, NIT 890.300.346-1: (i) fecha de apertura del proceso de liquidación judicial, (ii) plazo con que contaron los acreedores para presentar sus créditos allegando prueba de su existencia y cuantía, (iii) si se hubiera realizado, fecha de la audiencia de resolución de objeciones y de revisión de conciliaciones y aprobación del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de

⁴⁶ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0165. Correo testigo remita certificación revisoria Cosmocentro_21.08.24"

⁴⁷ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0164. ACTA NO. 17 AUDIENCIAS DE PRUEBAS - TESTIMONIOS_21.08.24"

⁴⁸ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0125. Prueba por informe Cosmocentro_10.07.24"

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



voto (aportar el acta respectiva) y (iv) estado actual del proceso de liquidación judicial.

La Superintendencia dio respuesta a esta petición a través del oficio 400-186203 del 30 de julio de 2024⁴⁹.

2. Solicitados por la parte convocada:

- a.** Ordenar al Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, que informe lo siguiente en relación al proceso de liquidación judicial de la sociedad Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, NIT 890.300.346-1: (i) El estado procesal del Expediente No. 10314 correspondiente a la Liquidación Judicial de Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, (ii) La providencia mediante la cual se calificaron y graduaron los créditos a favor del Convocado COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., producto del acuerdo de adjudicación celebrado entre la sociedad deudora y sus acreedores (artículo 57 L. 1116/06).

La Superintendencia dio respuesta a esta petición a través del oficio 400-186203 del 30 de julio de 2024⁵⁰.

- b.** Ordenar al liquidador de LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, NIT 890.300.346-1, que informe lo siguiente en relación con el proceso de liquidación judicial de la sociedad Almacenes la 14 S.A. En Liquidación Judicial, NIT 890.300.346-1: (i) Si existe disponibilidad de recursos para pagar a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., y a todos los acreedores reconocidos sus obligaciones, respetando la prelación legal (numeral 1º del artículo 58 Ley 1116 de 2006 y 2495 y siguientes del Código Civil).

Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial, dio respuesta a la petición de informe el día 12 de julio de 2024.⁵¹

⁴⁹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0149. Oficio Supersociedades responde prueba por informe_30.07.24.

⁵⁰ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0149. Oficio Supersociedades responde prueba por informe_30.07.24.

⁵¹ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. "0127. Prueba por informe Cosmocentro_12.07.24"

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



Mediante Auto No. 027 del 13 de septiembre de 2024, el Tribunal declaró cerrada la etapa probatoria (Acta No. 018)⁵².

CAPÍTULO 5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES

A través del Auto No. 027 del 13 de septiembre de 2024 (Acta No. 18)⁵³, modificado por el Auto No. 028 del 8 de octubre de 2024 (Acta No. 019)⁵⁴ se fijó fecha y hora para la realización de la audiencia de alegatos, la cual tuvo lugar el día 16 de octubre de 2024 (Acta No. 020)⁵⁵, y en la que ambas partes los presentaron oralmente y por escrito.

CAPÍTULO 6. TÉRMINO PARA FALLAR

Sobre el término para fallar el numeral segundo del resuelve del Auto No. 018 del 27 de junio de 2024 (Acta No. 13)⁵⁶ señaló:

“Por no haber previsto las partes un término especial para la duración del trámite arbitral, este será de seis (6) meses, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación de la presente Audiencia de Trámite, sin perjuicio de las prórrogas, interrupciones o suspensiones que pueda tener el proceso, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012.”

Habiéndose celebrado la referida audiencia el día 27 de junio de 2024, la duración del proceso se extendía inicialmente hasta el 27 de diciembre de

⁵² Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0186. ACTA NO. 18 FIJA FECHA PARA AUDIENCIA DE ALEGATOS_13.09.24.”

⁵³ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0186. ACTA NO. 18 FIJA FECHA PARA AUDIENCIA DE ALEGATOS_13.09.24”

⁵⁴ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0191. ACTA NO. 19 REPROGRAMA AUDIENCIA DE ALEGATOS_8.10.24”

⁵⁵ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0197. ACTA NO. 20 - AUDIENCIA DE ALEGATOS_16.10.24”

⁵⁶ Cfr. Cuaderno No. 1 Principal. “0103. ACTA NO. 13 PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE_27.06.24”

2024 según lo previsto en el artículo 67 del Código Civil⁵⁷ y 118 del Código General del Proceso⁵⁸.

Sin embargo, el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012 permite que el proceso se suspenda por solicitud de ambas partes, sin que las suspensiones excedan de 120 días⁵⁹.

Sobre la suspensión el artículo 162 del Código General del Proceso señala que *“producirá los mismos efectos de la interrupción a partir de la ejecutoria del auto que la decreta”* mientras que el artículo 159 ibídem señala que *“Durante la interrupción no correrán los términos (...)”*.

De manera coherente con lo anterior, el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012 indica que *“Al término del proceso [arbitral] se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales.”*

De acuerdo con las anteriores normas tenemos que, en primer lugar, las suspensiones de las partes no pueden exceder de 120 días, los cuales deben entenderse hábiles según lo indicado en los artículos 62 de la Ley 4 de 1913⁶⁰. No obstante, considerando que durante las suspensiones no corren los términos del proceso y que al plazo de duración de este deben adicionarse los días de suspensión, cuando dichas suspensiones se hagan entre fechas determinadas, como ocurre en el presente caso, al término del proceso habrá de adicionarse los días calendario que el proceso estuvo suspendido.

⁵⁷ **“Artículo 67. Plazos.** Todos los plazos de días, meses o años de que se haga mención en las leyes o en los decretos del Presidente de la Unión, de los Tribunales o Juzgados, se entenderá que han de ser completos y correrán, además, hasta la media noche del último día de

plazo. El primero y último día de un plazo de meses o años deberán tener un mismo número en los respectivos meses. El plazo de un mes podrá ser, por consiguiente, de 28, 29, 30 o 31 días, y el plazo de un año de 365 o 366 días, según los casos. (...)”

⁵⁸ **“Artículo 118. Cómputo de términos.** (...) Cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente. (...)”

⁵⁹ **“ARTÍCULO 11. SUSPENSIÓN.** El proceso se suspenderá por solicitud de ambas partes con la limitación temporal prevista en esta ley y, además, desde el momento en que un árbitro se declare impedido o sea recusado, y se reanudará cuando se resuelva al respecto. (...)

Al término del proceso se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales. En todo caso, las partes o sus apoderados no podrán solicitar la suspensión del proceso por un tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días. (...)”

⁶⁰ **“ARTÍCULO 62.** En los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario.”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



En tal sentido, de las suspensiones debe hacerse un conteo dual: en días hábiles para controlar que las suspensiones de común acuerdo no superen los 120 días previsto en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012, y en días calendario a fin de adicionar dicho término de suspensión al plazo inicial de duración del proceso según lo señalado en los artículos 162 y 159 del C.G.P., en concordancia con el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012⁶¹.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el presente caso, por solicitud de las partes el presente proceso fue suspendido desde el 17 de octubre de 2024 y hasta el día 5 de diciembre de 2024 según quedó consignado en el acta No. 20 del 16 de octubre de 2024.

En total la suspensión suma 34 días hábiles, de tal manera que no se supera el límite legal de los 120 días establecidos en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012. Por su parte, los días calendario de suspensión totalizan 50, los cuales habrán de sumarse al plazo inicial de duración del proceso.

Así las cosas, adicionados 50 días calendario al plazo inicial del 27 de diciembre de 2024 se tiene que el plazo máximo de duración del presente proceso se extienda hasta el 15 de febrero de 2024, por lo cual el presente Laudo se profiere dentro del término legal.

TÍTULO II. CONSIDERACIONES

1. CAPÍTULO - CONTROVERSIAS A RESOLVER

El presente laudo arbitral tiene como propósito resolver de manera definitiva las controversias jurídicas suscitadas entre las partes previamente referenciadas. En particular, el Tribunal abordará y decidirá sobre los siguientes aspectos:

⁶¹ En tal sentido puede consultarse AGUILAR DÍAZ, Roberto, Proceso Arbitral Nacional e Internacional Editorial Ibañez, Cámara de Comercio de Bogotá y Universidad Javeriana, Bogotá, 2022, págs. 306 y 307.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

- i. **Restricción del derecho al voto de Almacenes La 14 S.A. en la Asamblea del 31 de marzo de 2023:** Se analizará si *COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.* restringió, limitó o prohibió de alguna manera el derecho al voto de *Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial* en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023. En caso afirmativo, se determinará si dicha conducta se ajustó al Reglamento de Propiedad Horizontal, a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y al régimen de insolvencia contenido en la Ley 1116 de 2006.
- ii. **Cumplimiento de la convocatoria de la Asamblea del 31 de marzo de 2023:** Se evaluará si la convocatoria a dicha asamblea cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal de *COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.* y en la Ley 675 de 2001. Esto incluye el análisis de los plazos, el contenido y la debida notificación a los copropietarios.
- iii. **Legalidad de la aprobación del presupuesto anual con la cuota complementaria:** Se determinará si la aprobación del presupuesto anual de ingresos, con la inclusión de una “*cuota complementaria*”, se ajustó a las exigencias establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001. Se evaluará si la cuota complementaria fue aprobada de acuerdo con el procedimiento y los requisitos de mayoría establecidos para este tipo de decisiones.
- iv. **Naturaleza de la cuota complementaria y exigencia de mayorías calificadas:** Se estudiará si la cuota complementaria constituye una expensa común necesaria, una expensa extraordinaria o una expensa común diferente de la necesaria. De manera consecuencial con la clase de cuota, se analizará si su aprobación cumplió con las mayorías calificadas exigidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.
- v. **Nulidad o ineficacia de la decisión adoptada:** Se resolverá si la decisión de aprobar el presupuesto con la cuota complementaria es

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



nula o ineficaz por falta de quórum calificado previsto en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- vi. Declaraciones y condenas:** En caso de que la aprobación de “la cuota complementaria” sea declarada nula o ineficaz, se evaluará si procede acceder a las declaraciones y condenas solicitadas por la convocante, en particular aquellas relacionadas con el reconocimiento de perjuicios y su reparación.

2. CAPÍTULO - VALORACIÓN DE LA CONDUCTA DE LAS PARTES

El art. 280 del CGP., impone al Juzgador, al proferir la decisión que ponga fin al conflicto, la obligación de calificar la conducta de las partes, y de ser el caso, deducir indicios de ella.

En el presente asunto, este Tribunal no observa que las partes, al interior de este proceso arbitral, hayan actuado de forma reprochable o temeraria respecto de alguno de los sujetos procesales, por lo que no es posible deducir indicios en su contra.

Lo que aquí pudo observarse fue, una actitud diligente, respetuosa y decorosa, no solo de las partes, sino de sus apoderados.

3. CAPÍTULO - DE LA PRESUNTA VIOLACIÓN AL DERECHO DE VOTO EN PERJUICIO DE LA 14 AL HABERSELE EXIGIDO ESTAR A PAZ Y SALVO POR OBLIGACIONES SUJETAS AL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Corresponde al Tribunal analizar si COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. cercenó los derechos de voto de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023 al exigirle estar a paz y salvo por las obligaciones anteriores al 16 de septiembre de 2021 o, por el contrario, si la posición adoptada por

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. se ajustó a la Ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.1. POSICIÓN DE LA DEMANDANTE

Respecto a este punto, Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial en su demanda pretende lo siguiente:

“TERCERA: *Que se declare que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. violó el régimen de insolvencia contenido principalmente en la Ley 1116 de 2006, al haberle exigido a Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial acreditar en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, el pago de cuotas de administración y expensas causadas antes del 16 de septiembre de 2021, en razón a que tal pasivo se debe reconocer y pagar con estricta observancia de las normas de orden público de liquidación judicial.*

CUARTA: *Que se declare que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. cercenó los derechos políticos de Almacenes La 14 S.A. En Liquidación Judicial al no permitirle ejercer el derecho de voto en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.”*⁶² (Resaltado incluido en el texto original).

La accionante sustenta su pretensión, grosso modo, en que es propietaria de 17 locales que suman un 22,338425% del coeficiente de la copropiedad, sin embargo, adeuda algunas obligaciones con la copropiedad anteriores al 16 de septiembre de 2021, fecha en la cual Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial fue sometida al proceso de liquidación judicial. Al no estar al día en sus obligaciones, la convocante manifiesta que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. le impidió ejercer su derecho al voto en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, incluso a

⁶² Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0040. Memorial Subsanación de la Reforma de la Demanda, págs. 10-11.

pesar de estar al día de todas las obligaciones causadas con posterioridad al 16 de septiembre de 2021⁶³.

El apoderado de la demandante alega que, conforme al numeral 11 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial se encontraba legalmente impedida para ponerse al día en sus obligaciones anteriores al 16 de septiembre de 2021, toda vez que la citada norma prohíbe expresamente realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial⁶⁴. También expone que el mismo artículo en su numeral 13 ordena la preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria.

Adicionalmente, el apoderado de la accionante resalta que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. sabía que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial no podía cumplir con sus obligaciones, pues en el Acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023 expresamente se señala dicha imposibilidad⁶⁵. En ese sentido, alega que la conducta de la demandada *“se muestra como una conducta dolosa, intencional y leonina de impedirle votar en dicha asamblea, pues la administración de COSMOCENTRO era plenamente consciente que tal paz y salvo no era posible aportarlo por expresa prohibición legal”*⁶⁶ (Resaltado incluido en el texto original).

El apoderado de la accionante finaliza su sustentación de este punto aclarando que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial se encontraba al día de todas las obligaciones causadas con posterioridad al 16 de septiembre de 2021 y que tal situación fue reconocida por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. en la misma Acta de Asamblea⁶⁷.

En síntesis, el reproche de la demandante se centra en la conducta asumida por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al haberle impedido

⁶³ Ibidem, pág. 16.

⁶⁴ Ibidem, pág. 22.

⁶⁵ Ibidem, pág. 23. Lo anterior basándose en el Acta No. 54 de la Asamblea de Copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. que reposa en el Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Carpeta 0002. Anexos Demanda, Anexo 10.5, pág. 53.

⁶⁶ Ibidem, pág. 24.

⁶⁷ Ibidem. Lo anterior basándose en el Acta precitada, pág. 72.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

ejercer su derecho a votar en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023 con el argumento de no estar al día en las obligaciones anteriores al 16 de septiembre de 2021, destacando que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial estaba impedida para pagar dichas obligaciones por expresa prohibición legal, máxime teniendo en cuenta que la Ley 1116 de 2006 resalta la preferencia que deben tener las disposiciones del régimen de liquidación judicial respecto de otras normas que pudieran serle contrarias.

3.2. POSICIÓN DE LA DEMANDADA

Por su parte, la demandada en su escrito de contestación desvirtúa lo manifestado por LA 14 explicando lo siguiente:

“PARA LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH (31 DE MARZO DE 2023), LOS CRÉDITOS A CARGO DE ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NO SE ENCONTRABAN CONCILIADOS NI MUCHO MENOS RECONOCIDOS Y GRADUADOS, toda vez que dicha conciliación se produjo el 24 de mayo de 2023, es decir, UN MES Y VEINTICUATRO DIAS POSTERIORES A LA REUNIÓN ORDINARIA DE LA ASAMBLEA.”⁶⁸ (Resaltado y mayúsculas incluidos en el texto original).

De igual manera, la demandada explica que en ningún apartado del Acta No. 54 de la Asamblea se reseña que el administrador de COSMOCENTRO le haya impedido al apoderado de LA 14 ejercer el derecho de voto en la asamblea, y agrega que en su concepto ello es así porque el apoderado de la demandante votó en la aprobación del orden día, votación la cual se dio respecto de los 3 locales (locales 270, 276 y 277) que sí se encontraban al día⁶⁹.

⁶⁸ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0063. Contestación reforma de demanda, pág. 10.

⁶⁹ Ibidem, págs. 14-15.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

La demandada continúa su defensa alegando que el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que quien no cuente con paz y salvo, no podrá ejercer su derecho al voto en las respectivas Asambleas y que diversa Jurisprudencia ha concluido en que este tipo de estipulaciones son legales.

En suma, en la excepción de mérito rotulada “*CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL*”, la demandada explica que al no violarse el reglamento de Propiedad Horizontal por existir una justa causa para impedir que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial ejerza su derecho al voto, luego entonces no se está violando ninguna disposición de la Ley 1116 de 2006, máxime porque al momento de celebración de la reprochada Asamblea Ordinaria, no se habían resuelto las objeciones a la graduación del crédito dentro del trámite en la Superintendencia de Sociedades y, por consiguiente, al no estar reconocidas las obligaciones en el proceso liquidatorio, las mismas estaban en mora⁷⁰.

Por otro lado, en la excepción de mérito titulada “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*”, el apoderado argumenta que en este caso en concreto la legitimación en la causa por activa está en cabeza de las personas ausentes o disidentes y que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial “*no es un socio ausente o disidente, sino por el contrario presente, actuante y votante*”, toda vez que “*el demandante participó y estuvo presente con el coeficiente consolidado de los 20 locales de propiedad de la Convocante que se encontraban en mora y cuyo coeficiente sumaba el 22.8970%. Aunado a esto, ejerció su derecho a voto con los Locales 270, 276 y 277 cuyo coeficiente consolidado sumaba el 0.5401%*”.

En ese sentido y a juicio de la demandada, Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial no era ausente pues se encontraba en la Asamblea, y tampoco fue disidente porque “***no intervino ni formuló objeción o comentario en contra del proyecto presupuestal sometido a consideración de la asamblea, por lo que sin la acreditación de estas***

⁷⁰ Ibidem, págs. 28-32.

condiciones, pierde la legitimidad requerida para ejercitar válidamente la presente acción.”⁷¹ (Resaltado incluido en el texto original).

3.3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Efectuada la síntesis anterior, a continuación se ocupará el Tribunal de resolver el siguiente problema jurídico:

¿Si COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. restringió, limitó o en términos generales prohibió de alguna manera a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial ejercer su derecho al voto en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023 y en caso afirmativo si dicha conducta ejercida por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. se ajustó a la Ley?

Para el efecto el Tribunal analizará en su orden y de forma acumulativa los siguientes puntos:

- 1) Si para el 31 de marzo del año 2023 Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial era propietaria de algún bien de la copropiedad que le permitiera participar en la respectiva Asamblea de Copropietarios.
- 2) Si Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial estaba legitimada por activa para impugnar el Acta No. 54 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.
- 3) Si el hecho de no estar Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial a paz y salvo por las obligaciones causadas con anterioridad al 16 de septiembre de 2021 facultaba a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. a aplicarle la sanción prevista en el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal consistente en la prohibición de votar en la Asamblea.

⁷¹ Ibidem, págs. 32-33.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

3.3.1. PARTICIPACIÓN DE LA 14 EN LA ASAMBLEA DEL 31 DE MARZO DE 2023 POR SER PROPIETARIA DE ALGUNO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

Antes de analizar la presunta violación al derecho al voto de la demandante el Tribunal verificará si Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial era o no propietaria de alguno de los bienes de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.

En este sentido, en el expediente quedó suficientemente acreditado que para la fecha en que se celebró la asamblea de copropietarios del 31 de marzo de 2023 Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial era propietaria de 17 locales, no solamente porque la demandada aceptó como cierto el *hecho 12* de la demanda reformada y subsanada⁷², sino también porque la titularidad de los respectivos locales se demostró con los Certificados de Tradición que reposan en el expediente⁷³, así como la prueba por informe rendida por el Representante Legal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. ⁷⁴ y la certificación del estado de las obligaciones de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial rendida por la revisoría fiscal de la copropiedad⁷⁵.

En este orden de ideas el Tribunal concluye como hecho cierto y probado que para la fecha en que se celebró la tantas veces mencionada Asamblea de Copropietarios Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial era propietaria de 17 locales y además que los coeficientes sumaban el 22,338425% del total de la copropiedad.

3.3.2. LEGITIMACIÓN DE LA 14 PARA IMPUGNAR EL ACTA No. 54 DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL 31 DE MARZO DE 2023

⁷² Ibidem, págs. 10-11.

⁷³ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Carpeta 0002. Anexos Demanda, Anexos 10.10 al 10.24; Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Carpeta 0029. Anexos Reforma de Demanda, Anexos 10.41 y 10.42; Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0067. Anexos Descorrimiento de Excepciones de la Contestación de la Demanda.

⁷⁴ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0125. Prueba por Informe COSMOCENTRO.

⁷⁵ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0166. Certificación Revisoría Fiscal COSMOCENTRO.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



Habiéndose encontrado probado que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial era propietaria de múltiples locales de la copropiedad y, por lo tanto, que *prima facie* se encontraba habilitada para participar en las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, resulta necesario analizar si en el presente caso la demandante estaba o no legitimada por activa para impugnar el Acta No. 54 de la Asamblea.

Para el efecto el Tribunal necesariamente deberá empezar por estudiar la excepción de mérito que la convocada propuso en su escrito respectivo y que rotuló como “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*”, la cual de forma resumida edificó sobre la base del artículo 191 del Código de Comercio, destacando que en su concepto solamente *los socios **ausentes** o **disidentes*** se encuentran legitimados para impugnar las decisiones tomadas en Asamblea y que como Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial estuvo presente en la asamblea (no **ausente**) y no fue **disidente** porque no votó negativamente, entonces no se encuentra legitimada por activa para impugnar la respectiva decisión.

Este argumento podría ser de recibo si al no existir normatividad especial en el tema de la Propiedad Horizontal, se pudiera por analogía aplicar el referido artículo 191. No obstante lo anterior, dicha interpretación analógica no tiene cabida en el presente asunto pues como se verá a continuación la legitimación para la impugnación de decisiones tomadas en Asambleas de Copropietarios se encuentra expresa y especialmente regulada por el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, siendo clara la existencia de norma especial.

Véase que el artículo 49 ejusdem establece con claridad quiénes son los legitimados para impugnar las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, sin condicionar para ello el ser ausente o disidente, así:

“ARTÍCULO 49 LEY 675 DE 2001. 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

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



reglamento de la propiedad horizontal.” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

En igual sentido, el artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO establece requerimientos muy similares para la referida impugnación⁷⁶, así:

ARTÍCULO 93º.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El Administrador General o Gerente, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo 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 191 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. PARÁGRAFO:. Para efectos de la impugnación de las decisiones no será necesario agotar el procedimiento previsto para la solución alternativa de conflictos

(...)

Conforme a lo anterior, el hecho probado de ser Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial propietaria de varios locales de la copropiedad, indistintamente de haber sido **ausente** o **disidente**, le confiere la legitimación necesaria para ejercer la presente impugnación.

Sin embargo y por la complejidad que entraña el presente argumento, el Tribunal efectuará un análisis complementario suponiendo que, en gracia de discusión, la condición de ser **ausente** o **disidente** que trata el referenciado artículo 191 del Código de Comercio, al margen de existir norma especial en la Ley 675 de 2001, sí fuese exigible para acreditar o no la legitimación de la convocante en el contexto de la impugnación de decisiones adoptadas en asambleas de copropietarios.

En este orden de ideas, en cuanto a ser copropietario **ausente**, bastaría decir que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial claramente no podría ser

⁷⁶ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Carpeta 0002. Anexos_Demanda, Anexo 10.8, pág. 226.

considerada **ausente** en la medida en que sí estuvo presente en la asamblea y por ese solo hecho le estaría vedado el derecho a impugnar la decisión.

No obstante lo anterior, en cuanto se refiere a la segunda condición para acreditar la legitimación necesaria para impugnar, esto es, habiendo estado presente en la asamblea (copropietario no **ausente**), haber además sido **disidente** de la respectiva decisión, entiéndase haber votado de forma negativa⁷⁷, el Tribunal debe señalar que si bien *a priori* podría concluirse que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial tampoco estaría legitimada sencillamente porque no participó en la votación y por lo tanto no habría exteriorizado la decisión negativa (**disidente**) necesaria para poder impugnar, como se indicara en precedencia en el proceso quedó suficientemente demostrado que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial no votó negativamente no porque no hubiera querido, por indiferencia, por displicencia o por apatía, sino sencillamente porque COSMOCENTRO CIUADELA COMERCIAL P.H. no se lo permitió con el argumento de no estar a paz y salvo, tal y como se acredita con la siguiente constancia consignada a folio 5 del Acta de la Asamblea de Copropietarios de COSMOCENTRO del 31 de marzo de 2023:

Constancia Secretarial 2: La Secretaría Ad Hoc deja expresa constancia de la lectura de la comunicación de constancia allegado a la Secretaría de la Asamblea por parte del Dr. Diego Fernando Torres T, delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial, mediante la cual manifiesta que "No obstante el cabal cumplimiento por parte de Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial y encontrarse al día en el pago de las expensas de administración causadas desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2023, la copropiedad Cosmocentro PH sin ningún argumento legal no reglamentario o le permite a Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial participar con voto en la presente asamblea de copropietarios del año 2023, violando de esta manera los derechos legales y contractuales de la concursada."

De la misma manera se consigna el resumen de la respuesta que sobre la constancia del delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial realizó el Asesor Jurídico del centro comercial, Dr. Loaiza Lemos quien la explicó a la asamblea la situación jurídica del proceso de liquidación judicial en que se encuentra Almacenes LA 14, en particular, el hecho de que procesalmente aún no se ha producido la calificación y graduación de créditos y el inventario de bienes de la liquidada, por lo cual Cosmocentro no ha sido reconocido como un acreedor efectivo dentro dicho proceso liquidatorio, lo cual contablemente no permite extender el paz y salvo sobre dichas obligaciones, habida cuenta de que el RPH establece dicho condicionante como requisito para ejercer el derecho al voto.

Como viene de verse, por las particularidades que rodearon el presente caso, aun en el hipotético evento que a título de ejemplo se está analizando, exigirle a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial el cumplimiento del requisito

⁷⁷ Según el diccionario de la Real Academia Española, la expresión DISIDENTE significa: "oponente, opositor, discrepante, contrario, renegado, detractor".

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



de haber sido **disidente** de la decisión para que pudiera impugnarla, no solo resultaba desproporcionado sino y por sobre todo terminaría configurando la vulneración de intereses de orden superior como el derecho fundamental al voto, al debido proceso y/o a la defensa, entre otros, en la medida en que se le estaría conminando a un imposible, pues por más que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial hubiera querido votar negativamente la decisión para poder acreditar el requisito de la **disidencia** necesario para impugnarla, la conducta ejercida por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. de prohibirle votar, terminaría de contera configurando una segunda prohibición, en criterio del Tribunal incluso más gravosa, cual es el derecho a impugnarla.

En otras palabras bajo ninguna óptica el Tribunal puede en el presente asunto deslegitimar la facultad de impugnación que ejerció Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial, no solo porque como ya se indicara en el marco de los artículos 49 de la Ley 675 de 2001 y 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial sí estaba suficientemente facultada para impugnar, sino también porque en punto a la discusión de si LA 14 debía o no acreditar ser copropietario **disidente**, ya quedó explicado que este último requisito de ninguna manera puede serle exigible, se insiste y reitera, simplemente porque COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. no le permitió votar⁷⁸.

Así las cosas, encuentra probado el Tribunal que la demandante se encuentra legitimada por activa para impugnar la pluricitada decisión, demostración que de forma consecuente comporta el rechazo de la excepción de mérito rotulada “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**”.

3.3.3. ANÁLISIS DE LA CONDUCTA EJERCIDA POR COSMOCENTRO CONSISTENTE EN NO PERMITIRLE VOTAR A LA 14 POR NO ESTAR A PAZ Y SALVO POR LAS OBLIGACIONES CAUSADAS CON ANTERIORIDAD AL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

⁷⁸ Acta No. 54 de la Asamblea de Copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., Op. Cit., pág. 5.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1



Acreditado como se encuentra que la demandante sí está legitimada en la causa por activa para pretender la impugnación de la decisión objeto de demanda, corresponde ahora al Tribunal analizar si la conducta ejercida por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. consistente en no haberle permitido votar a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial por no estar a PAZ Y SALVO por las obligaciones causadas con anterioridad al 16 de septiembre de 2021, con fundamento en lo establecido en el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se ajustó a derecho, y de paso resolver la excepción propuesta por COSMOCENTRO denominada “**CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**”.

Para el efecto se reproduce a continuación como imagen tomada directamente de la fuente, el señalado artículo 83 del Reglamento:

ARTÍCULO 83º.- LOS PROPIETARIOS EN MORA NO TIENEN DERECHO A VOTAR: Quienes se encuentren en mora de pagar las expensas comunes necesarias, ordinarias o extraordinarias decretadas por la Asamblea General, quedan temporalmente privados del ejercicio del derecho de sus votos hasta obtener su paz y salvo por tal concepto. En el Registro de la Administración se llevará cuenta exacta de estos hechos, con indicación del monto de la deuda, lo cual se comunicará a los propietarios o a sus representantes al momento de iniciarse la reunión, o en la citación, en la forma dispuesta por el parágrafo 2º del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO I: PAZ Y SALVO.-**

Previo al análisis mencionado, es importante precisar, en primer lugar, que en el expediente quedó debidamente demostrado que para la fecha de celebración de la Asamblea de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. estaba debidamente enterado y además conocía expresamente que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial se encontraba en liquidación judicial desde el 16 de septiembre de 2021, e incluso que había radicado en el mes de noviembre de 2021 la acreencia que consideraba tenía a su favor y con cargo a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial, según se desprende de lo indicado en el

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



HECHO 10 de la demanda reformada y subsanada, al igual que en la respectiva contestación dada por la convocada al mismo hecho; y en segundo lugar que el Tribunal no emitirá pronunciamiento alguno respecto de las obligaciones causadas con posterioridad al inicio del proceso concursal, toda vez que en la prueba por informe rendida por el Representante Legal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., éste confiesa que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial se encontraba al día de todas las obligaciones causadas entre el 16 de septiembre de 2021 y la fecha de realización de la Asamblea el 31 de marzo de 2023⁷⁹.

Ahora bien, empezaremos por señalar que si bien la convocada alegó que al momento de celebración de la Asamblea Ordinaria no se habían resuelto las objeciones a la graduación del crédito dentro del trámite concursal seguido en la Superintendencia de Sociedades y, por lo tanto, que la deuda de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial con COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. seguía estando en mora, lo cual en su opinión era razón suficiente para que no pudiera ejercer el derecho al voto, este argumento NO será de recibo para el Tribunal puesto que la prohibición de pagar consagrada en el numeral 11 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 no se circunscribe solamente a las obligaciones reconocidas, calificadas, conciliadas, no objetadas y/o graduadas, sino indistintamente a TODAS las obligaciones adquiridas por la concursada sin excepción y que fueran *anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la providencia que lo decreta*.

Así lo señala la referida norma:

“ARTÍCULO 50 LEY 1116 DE 2006. Efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

(...)

⁷⁹ Op. Cit., pág. 12.



11. La prohibición para administradores, asociados y controlantes de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable del deudor o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la providencia que lo decreta, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el Juez del concurso, sin perjuicio de las sanciones que aquellos le impongan. (...)” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

En otras palabras, la norma prohíbe que se realicen pagos sobre obligaciones causadas con anterioridad al inicio del proceso concursal, sin necesidad de que la obligación esté debidamente reconocida, graduada o conciliada, para que opere la prohibición.

En este sentido no le asiste razón a la demandada cuando insinúa como justificación para la prohibición de votar que se le impuso a LA 14, el hecho de no estar reconocida la obligación en el proceso concursal⁸⁰ para el 31 de marzo de 2023 (fecha de la asamblea).

Como se observa, si bien se encuentra probado que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial no estaba al día en el pago de las obligaciones anteriores al 16 de septiembre de 2021, por efectos de la iniciación del proceso de liquidación judicial, en los términos establecidos en el artículo 50 de la citada Ley 1116, la exigibilidad de dichas obligaciones quedó supeditada al proceso concursal, con un elemento adicional cual es la prohibición expresa el deudor de NO realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la providencia que lo decreta, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el Juez del concurso, sin perjuicio de las sanciones que aquellos le impongan.

⁸⁰ Dijo la convocada textualmente en su réplica al hecho 10, “LOS CREDITOS A CARGO DE ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NO SE ENCONTRABAN CONCILIADOS NI MUCHO MENOS RECONOCIDOS Y GRADUADOS toda vez que dicha conciliación se produjo el 24 de mayo de 2023, es decir, UN MES Y VEINTICUATRO DIAS POSTERIORES A LA REUNION ORDINARIA DE LA ASAMBLEA...”

Ahora bien, el Tribunal no desconoce que en este punto existe *prima facie* una contradicción entre lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. por una parte, y por otra lo establecido en la Ley 1116 de 2006, ya que mientras el primero dispone que el copropietario en mora no puede votar en las asambleas, la segunda le prohíbe al deudor pagar obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial.

Es decir, al mismo tiempo que el reglamento de propiedad horizontal exige el pago para votar, la Ley 1116 de 2006 prohíbe pagar, dejando una especie de vacío que en el presente caso termina siendo resuelto dando prevalencia a la Ley 1116, no solo por ser una disposición normativa superior y de orden público, sino también porque el numeral 13 del citado artículo 50 de la Ley 1116 así lo determina:

“ARTÍCULO 50 LEY 1116 DE 2006. Efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

(...)

13. La preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria.” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

Queda claro entonces que siendo preferente la aplicación de la Ley 1116 respecto de cualquier otra norma que le sea contraria, en este caso el Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH, la excepción de mérito propuesta por la convocada y que denominó **“CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**, no está llamada a prosperar, pues el cumplimiento del reglamento queda en entredicho, no solo porque su naturaleza es la de un contrato privado y por ende las disposiciones del mismo no deben contrariar normas de orden público, sino y por sobre todo porque como aquí ha quedado demostrado la conducta desplegada por COSMOCENTRO CIUDADELA

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



COMERCIAL P.H. configura una extralimitación al alcance literal otorgado por el artículo 83 del Reglamento en la medida en que no tuvo en cuenta, como ha debido hacerlo, que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial no era un deudor cualquiera sino que revestía una especialísima condición cual era la de estar inmersa en un proceso de liquidación judicial.

En otras palabras es a todas luces censurable la conducta desplegada por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. cuando conociendo perfectamente que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial estaba en liquidación judicial en el marco de la Ley 1116⁸¹ y por tanto que se encontraba en imposibilidad legal de pagar las obligaciones anteriores a la fecha de admisión (16 de septiembre de 2021), aun así se permitió exigirle la presentación de un PAZ Y SALVO so pena de aplicarle como en efecto lo hizo - y sin ninguna consideración, la sanción establecida en el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal, consistente en prohibirle votar en la asamblea ordinaria del año 2023.

Por la importancia que reviste este aspecto el Tribunal se detendrá brevemente para destacar que para la fecha de celebración de la Asamblea no solamente COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. era conocedor de la especial situación en que se encontraba Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial, sino también que además esta dejó la respectiva constancia en el Acta en cuanto a su inconformismo con la decisión de no permitirle votar, destacando también su cabal cumplimiento respecto de las obligaciones causadas con posterioridad al inicio del proceso liquidatorio. Tal situación quedó plasmada en el Acta, así⁸²:

⁸¹ Y habiendo además solicitado previamente que sus acreencias fueran expresamente reconocidas en el proceso de liquidación, según se indicara en la contestación al hecho 10 de la demanda reformada y subsanada, mediante la presentación de solicitud escrita de fecha 5 de noviembre de 2021.

⁸² Acta No. 54 de la Asamblea de Copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., Op. Cit., pág. 5.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1



Constancia Secretarial 2: La Secretaría Ad Hoc deja expresa constancia de la lectura de la comunicación de constancia allegado a la Secretaría de la Asamblea por parte del Dr. Diego Fernando Torres T, delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial, mediante la cual manifiesta que "No obstante el cabal cumplimiento por parte de Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial y encontrarse al día en el pago de las expensas de administración causadas desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2023, la copropiedad Cosmocentro PH sin ningún argumento legal no reglamentario o le permite a Almacenes LA 14 en Liquidación Judicial participar con voto en la presente asamblea de copropietarios del año 2023, violando de esta manera los derechos legales y contractuales de la concursada."

(Subrayado en el texto original)

Y por su parte COSMOCENTRO replicó lo siguiente respecto de dicha constancia:

De la misma manera se consigna el resumen de la respuesta que sobre la constancia del delegado de Almacenes LA 14 SA en Liquidación Judicial realizó el Asesor Jurídico del centro comercial, Dr. Loaiza Lemos quien la explicó a la asamblea la situación jurídica del proceso de liquidación judicial en que se encuentra Almacenes LA 14, en particular, el hecho de que procesalmente aún no se ha producido la calificación y graduación de créditos y el inventario de bienes de la liquidada, por lo cual Cosmocentro no ha sido reconocido como un acreedor efectivo dentro dicho proceso liquidatorio, lo cual contablemente no permite extender el paz y salvo sobre dichas obligaciones, habida cuenta de que el RPH establece dicho condicionante como requisito para ejercer el derecho al voto.

Por otro lado, pero por estar íntimamente ligado con el punto en discusión, el Tribunal considera oportuno efectuar una precisión frente al concepto emitido por el Consejo Técnico de Contaduría Pública (en adelante "CTCP") que reposa en el expediente⁸³, sobre todo en contraste con lo indicado en la declaración testimonial del testigo Francisco Javier Andrade Bejarano, revisor fiscal de COSMOCENTRO, cuando a la pregunta del Tribunal contestó:

- **ÁRBITRO CAMILO HIROSHI EMURA ÁLVAREZ:** "(...) ¿Esa consulta la hizo usted directamente como revisor fiscal registrado de la firma Néstor toro? ¿La hizo la firma Néstor Toro? ¿Cómo la hicieron? ¿Por escrito, por correo electrónico? ¿En qué fecha? ¿Cómo le respondió el Consejo Técnico? (...)")

- **FRANCISCO JAVIER ANDRADE BEJARANO:** "(...) El Consejo Técnico dice que ellos no pueden realmente para efectos de definir si hay o no mora por parte de la 14 en liquidación en sus compromisos, pues esa ley, como dice el Consejo técnico, pues ellos no pueden adaptar, digamos o tomar

⁸³ Expediente Digital, Cuaderno No. 1 Principal, Archivo 0181. Respuesta a consulta de revisoría de COSMOCENTRO al CTC (concepto).

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1



esa norma para efectos de que se defina si sí o no está en mora, que es la ley 675 la que realmente tiene que aplicarse para efectos de definir de esa morosidad o no, de estar al día o estar en mora⁸⁴. **(Subrayas propias del Tribunal).**

Lo anterior porque revisando detenidamente lo dicho por el CTCP, se concluye que muy por el contrario a lo referido por el testigo en su declaración, el CTCP respondió lo siguiente a la consulta puntual (“¿De acuerdo con la Ley 1116/06 y la Ley 675/01, en qué momento se deben considerar al día (no en mora) las expensas de Administración reportadas por una empresa a la que se le decreta la liquidación judicial?”⁸⁵):

Dado que las leyes por usted citadas tienen finalidad y objeto completamente diferentes, en tanto que la Ley 675 de 2001 hace referencia únicamente a la propiedad horizontal, no se considera viable por su contenido, el que se pueda incluir para propósitos contables dentro del proceso de la insolvencia y reorganización para las sociedades a las cuales se refiere de manera específica la Ley 1116 de 2006, por lo cual debe entenderse que la primera pregunta tiene connotaciones de tipo jurídico para cuya solución no es competente el CTCP. Sin embargo, en la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) y para efectos contables, concluyó la siguiente definición de expensas comunes necesarias:

(...) ⁸⁶ (Resaltado incluido en el texto original)

Como se observa y aun siendo claro que el concepto o respuesta dada por el CTCP de ninguna manera puede ser vinculante, en todo caso lo dicho por esta entidad⁸⁷ contraría el argumento de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. consistente en que el tratamiento contable que debe darle la Copropiedad a las obligaciones en mora por concepto de expensas comunes de un copropietario como Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial, que se encuentra en liquidación judicial y a cuyo acreedor (COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.) aún no le han sido formalmente reconocidas su acreencias en el respectivo proceso, debe atender de manera exclusiva lo dispuesto en la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, y que en ese contexto es condición insuperable para poder votar en las asambleas NO ESTAR EN MORA, sin ninguna

⁸⁴ Expediente digital, Carpeta Grabaciones, Carpeta 7. Audiencia_Pruebas_21.8.24, Video 1635950526.mp4, min 56:00.

⁸⁵ Respuesta a consulta de revisoría de COSMOCENTRO al CTC (concepto), Op. Cit., pág. 1.

⁸⁶ Ibidem, pág. 2.

⁸⁷ “no se considera viable por su contenido, el que se pueda incluir para propósitos contables dentro del proceso de la insolvencia y reorganización para las sociedades a las cuales se refiere de manera específica la Ley 1116 de 2006, por lo cual debe entenderse que la primera pregunta tiene connotaciones de tipo jurídico para cuya solución no es competente el CTCP”.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



consideración adicional como lo es precisamente la prohibición expresa contenida en la Ley 1116 en virtud de la cual un deudor moroso como Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial NO puede hacer ningún pago simple y llanamente por encontrarse en liquidación judicial.

Sin perjuicio de todo lo anterior y haciendo énfasis en la conducta desplegada por COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., no solo aquella consistente en la indebida exigencia del PAZ Y SALVO a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial para poder votar en la asamblea, sino también su activa participación en el proceso concursal que como se indicara en precedencia incluso le mereció hacerse parte en el mismo solicitando el reconocimiento de sus acreencias, el Tribunal debe resaltar que el proceso concursal de liquidación judicial responde, entre otros, a los principios de UNIVERSALIDAD e IGUALDAD, tal y como lo dispone el artículo 4 de la pluricitada Ley 1116, así:

“ARTÍCULO 4° LEY 1116 DE 2006. Principios del régimen de insolvencia. El régimen de insolvencia está orientado por los siguientes principios:

1. Universalidad: La totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación.

2. Igualdad: Tratamiento equitativo a todos los acreedores que concurran al proceso de insolvencia, sin perjuicio de la aplicación de las reglas sobre prelación de créditos y preferencias (...).”

De la misma manera se ha expresado la Corte Constitucional en su sentencia C-006 de 2018, así:

*“(...) De todo lo analizado es dado colegir que la no prejudicialidad en el trámite de insolvencia, así como la prevalencia de las normas de insolvencia en el proceso liquidatorio, **responden a los principios de universalidad e***

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



**igualdad que son transversales a este régimen, y cuya
función es lograr un trato equitativo entre los acreedores**

(...).” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

Destáquese el principio de igualdad, también conocido como “*juego limpio*”, en este caso exigible no solo para el deudor sino también a los acreedores, que se materializa en el trato equitativo que implica, entre otros, no “saltarse” *motu proprio* el orden de prelación de créditos ni los procedimientos y etapas propias del proceso concursal.

De lo anterior se concluye además y de una parte que Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial NO podía disponer de sus bienes por el principio de universalidad, y de otra parte que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al exigir la presentación del PAZ Y SALVO a cambio de poder ejercer el derecho a votar, estaba de contera también desconociendo el principio de la igualdad en el trámite concursal, pues su conducta frente a Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial en el marco de la Asamblea de Copropietarios implicaba indirectamente el desconocimiento de las reglas propias del proceso concursal, en este caso la prelación y orden legal de las acreencias y acreedores.

Adicional a lo anterior desde ya se advierte otra contrariedad al Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de COSMOCENTRO, que será ampliamente analizada más adelante, en cuanto se refiere a la aprobación sin el quorum debido de la denominada “*cuota complementaria*”, anticipando incluso que ello no habría ocurrido accidentalmente o de forma desprevenida, sino y por el contrario respondió a una decisión elaborada del Consejo de Administración de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. (la de aprobar el presupuesto con la inclusión de una “*cuota complementaria*” con el quorum propio de una expensa común necesaria), tal y como quedó expresamente documentado en el Acta de la Asamblea, en los siguientes términos:

“(...) el valor adicional de los \$ 2.800 MM que se propone, no puede manejarse como una cuta (sic) extraordinaria, toda vez que ello entrañaría el riesgo de su

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





no aprobación por la mayoría calificada del 70 % del total de os (sic) coeficientes, dejando al centro comercial sin posibilidades de solventar la situación (...)”

Al respecto así se menciona en el acta⁸⁸:

Concluidas las intervenciones, el Secretario Ad Hic de la Asamblea, Dr. Loaiza Lemos, con la autorización del Presidente de la misma, dio respuesta a cada una de las inquietudes planteadas, de los cual se realiza la siguiente reseña resumida:

- Dada la importancia que reviste la situación financiera del centro comercial, el Consejo de Administración juzgó adecuado, estructurar un presupuesto real, que mostrase las necesidades económicas del centro comercial, evidenciando la difícil situación por la que se atraviesa.
- El proyecto presupuestal no consagra otras opciones, toda vez que se considera que ninguna alternativa garantizaría una solución real. Tal es el caso de la hipótesis de venta de los locales restantes del Proyecto 360°, que si bien podrían generar alivios importantes en la caja, no resulta cierta la fecha en la que podrían celebrarse negociaciones efectivas, máxime en la situación económica actual del sector inmobiliario.
- Los copropietarios y sus apoderados han sido enterados en este punto de la situación real y financiera por la que atraviesa el centro comercial, correspondiéndoles decidir si acompañan la propuesta presupuestal integral que se somete a su consideración o si por el contrario, consideran que deben adoptar una decisión diferente, teniendo en cuenta que como lo han explicado los anteriores copropietarios, se trata de proteger el patrimonio de cada uno.

ACTA 54

- Para el Consejo de Administración resulta claro que el valor adicional de los \$2.800MM que se propone, no puede manejarse como una cota extraordinaria, toda vez que ello entrañaría el riesgo de su no aprobación por la mayoría calificada del 70% del total de os coeficientes, dejando al centro comercial sin posibilidades de solventar la situación.

(Resaltado propio)

3.3.4. CONCLUSIONES

Por lo ya explicado el Tribunal declarará la no prosperidad de las excepciones de mérito denominadas “**CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**” y “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**” propuestas por la demandada.

Así mismo el Tribunal acogerá las pretensiones **TERCERA** y **CUARTA** de la demanda, en la medida en que de una parte quedó acreditado que Cosmocentro Ciudadela Comercial P.H. violó la Ley 1116 de 2006, al haberle exigido a **Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial** acreditar en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, el pago de

⁸⁸ Acta No. 54 de la Asamblea de Copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., Op. Cit., págs. 79-80.

cuotas de administración y expensas causadas antes del 16 de septiembre de 2021, desconociendo que tal pasivo se debe reconocer y pagar con estricta observancia de las normas de orden público de liquidación judicial, y de otra parte que con esta conducta de no permitir el libre ejercicio del derecho al voto cercenó los derechos políticos de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial en la mentada asamblea.

Finalmente el Tribunal acogerá también las pretensiones **DÉCIMA** y **UNDÉCIMA**, y en esa medida exhortará a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. a cesar cualquier acto que impida o limite el derecho de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial a participar y votar en las asambleas de copropietarios, precisando además que las obligaciones adeudadas con anterioridad al 16 de septiembre de 2021 son parte del proceso de liquidación judicial y por lo tanto solo pueden ser reclamadas por Cosmocentro Ciudadela Comercial P.H. al interior de dicho trámite concursal.

4. CAPÍTULO - DE LA CONVOCATORIA INDEBIDA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 2023, SIN EL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE ADJUNTAR LA RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS EXIGIDO EN EL ARTÍCULO 39º, PARÁGRAFO 2º DE LA LEY 675 DE 2001

Entra el Tribunal a analizar las pretensiones **PRIMERA** Y **SEGUNDA** de la demanda reformada y subsanada presentada por Almacenes La 14 S.A. EN Liquidación Judicial, sociedad comercial que entró en proceso de liquidación judicial desde el 16 de septiembre de 2021, cuyo tenor es el siguiente:

*“**PRIMERA:** Que se declare el incumplimiento por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. de las obligaciones legales establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal, contenido principalmente en la Ley 675 de 2001, **por la convocatoria indebida** y la **aprobación irregular de la “cuota complementaria”** en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023”.*

*“**SEGUNDA:** Que se declare el incumplimiento por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. de las obligaciones*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



*derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal, por la convocatoria indebida y la aprobación irregular de la “cuota complementaria” en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023”.*⁸⁹

Así planteadas las pretensiones PRIMERA Y SEGUNDA, procede el Tribunal a estudiar los dos cargos en ellas implícitos: (i) el primero relacionado con la indebida convocatoria de la asamblea general ordinaria de 2023, y (ii) el segundo de la aprobación del presupuesto con la incorporación de la cuota complementaria.

A fin de resolver la pretensión, el tribunal concreta el problema jurídico en el siguiente:

¿La convocatoria a la asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2023, cumplió con la normatividad del Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001?

4.1. POSICIÓN DE LA DEMANDANTE

El apoderado de la convocante sustenta este cargo, en el supuesto que el Centro Comercial omitió dar cumplimiento al requisito exigido por el artículo 39 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001, sobre la inclusión de la relación de los propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes con la citación para la convocatoria de la asamblea general ordinaria de 2023.

Reitera la convocante que, al no haberse cumplido todas las formalidades previstas en la ley para efectos de surtir la convocatoria, devienen ineficaces o, en subsidio, nulas, las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de copropietarios del 31 de marzo de 2023.

4.2. POSICIÓN DE LA DEMANDADA

⁸⁹ Expediente Digital, Cuaderno 1 Principal, Archivo 0040. , Memorial Subsanción de la Reforma de la Demanda, páginas 10-11.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

Replica la convocada que consta en la misma acta 054 de asamblea que se les informó a los copropietarios del link que contenía la relación de morosos que echa de menos la convocante en la elevación de su cargo, y en su defensa allega la relación citada.

Alega en su favor que producto del interrogatorio de parte formulado al representante legal de la convocada, el Tribunal ordenó remitir y agregar como prueba al expediente, la certificación emitida el 10 de julio de 2024 por la empresa '**PARTNER COMUNICACIÓN S.A.S.**' quien presta servicios al centro comercial, mediante la cual se certificara que en efecto la convocada o alguno de sus representantes registraran acceso al link y contenido de la información adjunta para la asamblea de copropietarios, entre la que estaba la lista de morosos, y se mostró la captura de pantalla de los documentos echados de menos.

4.3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Sobre el cargo de indebida convocatoria que nos ocupa, el Tribunal advierte que reposa en el plenario que, contrario a lo manifestado por la convocante se pudo probar que la lista de morosos echada de menos, se aportó al expediente mediante la práctica de prueba de oficio en el interrogatorio de parte, formulado al representante legal de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., y decretada por el Tribunal se ordenó remitir y agregar como prueba al expediente, la certificación emitida el 10 de julio de 2024 por la empresa '**PARTNER COMUNICACIÓN S.A.S.**' prestador de servicios del centro comercial, mediante la cual certificó lo siguiente:

...“En calidad de administrador del sitio web cosmocentro.com, nos permitimos informar que:

Almacenes La 14 se encontraron 2 registros de la señora Betsabeth Hurtado, la cual ingresó el día 2023-03-21.

Los documentos mostrados en la captura de pantalla son los siguientes:

- https://cosmocentro.com/documentos/asamblea/INFORME_DE_GESTION_2022.pdf
- https://cosmocentro.com/documentos/asamblea/CITACION_ASAMBLEA_GENERAL_ORDINARIA_2023.pdf
- https://cosmocentro.com/documentos/asamblea/PODER_ASAMBLEA_GENERAL_ORDINARIA_2023.pdf

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co





- https://cosmocentro.com/documentos/asamblea/PROPOSICION_FACULTADES_PRO_TEMPORE_2023_COSMOCENTRO.pdf
las 08:44:39

Igualmente certifica la empresa ‘PARTNER COMUNICACIÓN S.A.S.’ que el día 2023-03-27 a las 08:02:44 el correo con el cual se realizó el ingreso fue notificaciones@la14.com desde la IP 190.85.207.154.”

En conclusión, el Tribunal concluye que el cargo de **la indebida convocatoria de la asamblea**, contenido en las pretensiones **PRIMERA Y SEGUNDA** de la demanda reformada y subsanada, consistente en que no se adjuntó a la misma la relación de los propietarios morosos exigida en el artículo 39 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001, **NO PROSPERA** toda vez que la convocada demostró en el plenario que Almacenes La 14 S.A. en liquidación Judicial, sí tuvo acceso al documento del ‘*informe de Gestión*’ que contenía la información de la lista de los morosos al momento de la convocatoria como lo exige la ley.

5. CAPÍTULO - DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS CON LA INCORPORACIÓN DE UNA CUOTA COMPLEMENTARIA DIFERENTE A LAS ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Acto seguido el Tribunal analizará si COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. cumplió la normatividad del Reglamento de la Copropiedad y de Propiedad Horizontal vigente, respecto a la aprobación del presupuesto anual de ingresos con la incorporación de una “*Cuota Complementaria*” presentada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, o, si por el contrario la decisión adoptada se ajustó a la Ley y al Reglamento de Propiedad Horizontal.

5.1. POSICIÓN DE LA DEMANDANTE

Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial, fundamenta sus pretensiones en que la decisión aprobada en la asamblea ordinaria de copropietarios del 31 de marzo de 2023 del punto 8 del texto del Acta No. 054 del 31 de marzo de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



2023⁹⁰ que correspondía a: “*Presentación y Aprobación Proyecto Presupuestal Vigencia Enero - Diciembre/2.023. Delegación de Facultades ‘Pro Tempore’ al Consejo de Administración*”, se aprobó sin cumplir las exigencias del Reglamento de Propiedad Horizontal para el quorum deliberatorio y en contravención a la ley, toda vez que se incorporó una “cuota complementaria” por valor de COP \$ 2.800.000.000,00 en dicho presupuesto, expensa que sin lugar a dudas, resulta ser extraordinaria.

Alega que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. pretendió de manera inapropiada violar todo precepto legal para lograr la aprobación de una expensa que por ser extraordinaria y superar cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, requería aprobación de mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes de copropiedad, mandatorio del artículo 46.2 de la Ley 675 de 2001 y 89.2 del Reglamento de PH., quorum que no se cumplió para dicha decisión.

Argumenta que está probado en el acta 054⁹¹, que el mismo Consejo de administración advirtió que el valor adicional al presupuesto no podía manejarse como cuota extraordinaria, porque entrañaría el riesgo de no ser aprobada por la mayoría calificada del 70% del total de coeficientes, dejando al centro comercial imposibilitado para solventar la situación financiera deficitaria.

Igualmente sostuvo que se violaron el párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 y el párrafo del artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal al aprobar, en una reunión de segunda convocatoria, una expensa común destinada al pago de impuestos (IVA e ICA), lo que constituye una expensa común diferente de la necesaria. Se fundamenta en que tales decisiones requieren una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad y no pueden adoptarse en reuniones de segunda convocatoria si no se alcanza esta mayoría⁹².

⁹⁰ Expediente Digital, Cuaderno 1 Principal, Archivo 0040. , Memorial Subsanación de la Reforma de la Demanda, Anexo 10.5 Acta 54 Asamblea de Propietarios 2023, páginas 60-100.

⁹² Hecho 22 de la Reforma de la demanda subsanada y Sección VII, Fundamentos Jurídicos, numeral 4, “Violación del párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 y del párrafo del artículo 89 del

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

En tal sentido, afirma que para aprobar la cuota de 2.800 MM se requería un quórum especial de mayorías calificadas, y no el quorum de instalación que fue del 67.82 % de los coeficientes de la copropiedad, de acuerdo con lo reglado en el artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal, elevado a Escritura Pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali⁹³.

En suma, concluye que se tomaron decisiones que resultan ser ineficaces y/o nulas por no cumplir con las exigencias previstas para la convocatoria y el quorum establecidas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y por haberse adoptado contrariando la ley.

5.2. POSICIÓN DE LA DEMANDADA

En su defensa la convocada alega que, el presupuesto anual de ingresos fue aprobado por la asamblea ordinaria como un solo documento, es decir, que el punto 8º del Acta 054 del 31 de marzo de 2023, fue aprobado por unanimidad del setenta y nueve por ciento (79%) de los coeficientes, que se votó por el presupuesto anual y no hubo votación individualizada sobre la cuota complementaria.

Argumentó que la convocante fue inexacta al afirmar que el quorum para la aprobación del punto 8º del Acta 054 fue del (67.82%), porque no tuvo en cuenta las variaciones de copropietarios, y que ese quorum subió al 79% de los coeficientes para el momento de votación. Igualmente recaba que la aprobación del presupuesto no exige mayoría calificada del 70% del artículo 46 de la ley 675 de 2001, si no, que se regula por la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la reunión.

Reglamento de Propiedad Horizontal, al haber adoptado en una reunión de segunda convocatoria expensas comunes diferentes de las necesarias”.

⁹³ Expediente Digital, Cuaderno 1 Principal, Archivo 0040. , Memorial Subsanción de la Reforma de la Demanda, Anexo 10.8 Acta 54 Asamblea de Propietarios 2023, páginas 60-100.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

Niega que la “cuota complementaria” aprobada supere en más de cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales durante la vigencia presupuestal, porque afirma que el monto de la ‘cuota adicional’ presenta una diferencia de \$ 9.349.740,00 con respecto al monto total del presupuesto de gastos, lo que demuestra que dicha cuota en ningún caso superó el tope o límite citado, dejando sin asidero la tesis de la convocante referida a que su aprobación requería el quórum o mayoría calificada que establece el art. 46, num. 3º de la Ley 675 de 2001.

Así mismo sostiene que no hubo violación del párrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 ni del párrafo del artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal que regulan las mayorías para la aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. Argumenta que se debe distinguir entre el quorum de instalación de la asamblea (más de la mitad de los coeficientes) y las mayorías necesarias para tomar decisiones válidas (la mitad más uno de los coeficientes representados en la sesión). Además, señala que el artículo 46 de la Ley 675/01 no exige mayoría calificada del 70% para aprobar el presupuesto anual de gastos, ya que esta decisión no está contemplada en los diez numerales de esa disposición.

Concluye que, los cargos de nulidad de la convocante se resumen en i) Irregularidades en la citación por omisión del listado de morosos, ii) Negación arbitraria del derecho a voto de los locales de propiedad de la convocante, iii) Presentación del presupuesto para la vigencia 2023 con equivalencia a una cuota extraordinaria y iv) Aprobación del presupuesto para la vigencia 2023 con una mayoría no calificada, todos los anteriores cargos afirma, no han sido demostrados y por el contrario, se evidenció que en la asamblea ordinaria de 2023, se verificó el riguroso cumplimiento de normatividad y apego al orden del día.

5.3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Procede este Tribunal a formular los correspondientes problemas jurídicos para resolver las pretensiones formuladas por la convocante, así:

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

¿La aprobación del presupuesto anual en la asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2023, con la incorporación de una “cuota complementaria”, cumplió con la normatividad del Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001?

¿Si la cuota complementaria es una verdadera expensa extraordinaria o común diferente a la necesaria, se aprobó con las mayorías calificadas exigidas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal?

Con el propósito de resolver estos problemas jurídicos, abordaremos en orden acumulativo los siguientes puntos: **(i)** Naturaleza de la cuota complementaria y si encaja en la clasificación de las expensas reglamentadas en el RPH y en la Ley 675 de 2001 y **(ii)** Mayorías calificadas para la aprobación de las cuotas extraordinarias o comunes diferentes de las necesarias.

5.3.1. NATURALEZA DE LA CUOTA COMPLEMENTARIA Y SI ENCAJA EN LAS EXPENSAS REGLAMENTADAS EN EL RPH Y EN LA LEY 675 DE 2001

Sea lo primero precisar el entorno especial del régimen de propiedad horizontal cuyo objeto es regular los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y bienes comunes, para lograr el fin constitucional de la función social de la propiedad, sin embargo, vemos que la ley no estableció un órgano de control o vigilancia de la propiedad horizontal, por lo que la misma es ejercida por los copropietarios como responsables directos del nombramiento de su administración, siendo la asamblea general de propietarios la máxima autoridad.

De allí la importancia de la participación de los propietarios en las decisiones de la asamblea general que están reguladas por la Ley 675 de 2001 así como por los propios Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para el caso de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., se encuentra

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



documentado en la escritura pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali (Anexo 10.8, pág. 223).

Así para efectos de la solución de conflictos, las partes estipularon en el artículo 2º el orden de aplicación de normas en las que además del reglamento, por supuesto se encuentra la ley 675 de 2001, las disposiciones sobre asociaciones y corporaciones sin ánimo de lucro, el Código Civil, y el Código de Comercio, particularmente en lo relacionado con el manejo y funcionamiento de las asambleas y juntas directivas en las sociedades comerciales.

No obstante, dado que la Ley 675 de 2001 tiene carácter especial para el régimen de propiedad horizontal, prevalece sobre normas generales como las del Código de Comercio. Así lo ha ratificado la doctrina y la jurisprudencia en contextos de especialidad normativa.

En este punto es necesario detenerse para precisar que si bien en el artículo 3 de las definiciones de la Ley 675 citada se puede advertir con claridad la diferencia entre las “**expensas comunes necesarias**” y las “**expensas comunes diferentes de las necesarias**”, no ocurre lo mismo con las **expensas o cuotas extraordinarias**, pues las mismas no se encuentran taxativamente definidas en la pluricitada Ley 675, por lo que el Tribunal abordará la respectiva definición y particularmente las diferencias entre unas y otras con especial énfasis en el significado literal y en el uso general de las palabras.

Según el Diccionario de la Real Academia Española⁹⁴, el término ordinario significa “*común, habitual o con frecuencia*”. Por su parte el término extraordinario representa lo contrario, esto es “*Fuera de lo común u ordinario*”. La expresión diferente al necesario no encuentra una definición propia, sin embargo en el contexto de las expensas de una copropiedad, puede entenderse como aquella que no es indispensable para el funcionamiento en condiciones de normalidad.

⁹⁴ <https://www.rae.es/diccionario-estudiante/ordinario>

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1



En este orden de ideas nos adentraremos en el estudio de la naturaleza de la cuota complementaria objeto de censura, analizando los siguientes aspectos:
(i) Clases de expensas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y (ii) objeto de la cuota complementaria.

5.3.1.1. Clases de expensas

Traemos entonces a estudio el artículo 3° de la Ley 675 de 2001⁹⁵, para encontrar la clasificación de expensas y vemos que trata **las expensas comunes necesarias y las diferentes de las necesarias**, así:

“(…)

Las expensas comunes necesarias: *Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la **existencia, seguridad y conservación** de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...)*

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, *tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la **mayoría calificada** exigida para el efecto en la presente ley.” (...)*

Se trae a análisis lo que, como clase de expensas, consagra el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali (**Anexo 10.8**, pág. 223), y vemos que se incluyen en este artículo dos (02) tipos diferentes de expensas, en diferentes numerales 2. y 3., así:

“(…) **ARTÍCULO 89°. – QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL O MAYORÍAS CALIFICADAS.** Como excepción a la norma general consagrada en el artículo 85° precedente, **las siguientes decisiones**

⁹⁵ “por la cual se establece el Régimen de Propiedad Horizontal”



requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(....)

2. *Expensas Extraordinarias.* Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. *Otras Expensas Comunes.* Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.

(....)

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, **ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley (...).** (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

Conforme a lo hasta aquí esbozado podemos concluir que existen tres clases de expensas, a saber: **(i)** las comunes necesarias definidas en el artículo 3º de la ley 675, **(ii)** las comunes diferentes de las necesarias igualmente referidas en el señalado artículo 3, y **(iii)** las expensas o cuotas extraordinarias, entendidas como aquellas que no son ni comunes necesarias, ni tampoco comunes diferentes de las necesarias, aclarando que aun cuando no están expresamente definidas como sí lo están las dos primeras, en varias disposiciones de la Ley 675 se hace mención a ellas, especialmente en las siguientes:

- Numeral 3 del artículo 25
- Artículo 34
- Parágrafo del artículo 35
- Numeral 4 del artículo 38
- Numeral 2 del artículo 46
- Artículo 48
- Numeral 8 del artículo 51
- Artículo 79

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



SC648-1

Por su parte y como se indicara, las expensas o cuotas extraordinarias se encuentran igualmente referenciadas en el ya citado artículo 89 del reglamento, pero en cuanto se refiere al quorum o mayoría especial para su aprobación.

Como viene de verse y para simplificar, a continuación se resumirá cada una de las tres (3) distintas clases de expensas, así:

5.3.1.1.1. Expensas comunes necesarias (o cuotas ordinarias):

Son aquellas que resultan indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio o conjunto. Están relacionadas con el funcionamiento normal de la copropiedad y reguladas por los artículos 3, 25 numeral 3 y 34 de la Ley 675 de 2001. Las cuotas de administración para atender expensas ordinarias se denominan cuotas ordinarias y deben formar parte del presupuesto anual que apruebe la Asamblea General.

5.3.1.1.2. Expensas comunes extraordinarias (o cuotas extraordinarias): Se destinan a atender erogaciones imprevistas y están reguladas por los artículos 25 numeral 3, 34, 35 parágrafo y 46 numeral 2 de la Ley 675 de 2001. Se pueden cobrar a través de los coeficientes de copropiedad o módulos de contribución **y no están incluidas en el presupuesto anual del edificio o conjunto.**

5.3.1.1.3. Expensas comunes diferentes de las necesarias: Erogaciones que no son indispensables para la existencia, seguridad ni conservación de la copropiedad, ni tampoco imprevistas. Generalmente están ligadas a inversiones, remodelaciones o mejoras que son previsibles. A estas se hace relación en el art. 3 y en el art. 46 numeral 3 de la Ley 675 de 2001, como también en el numeral 3o del artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



5.3.1.2. Objeto de la cuota complementaria y rubros

Descendiendo al asunto que nos ocupa, analizaremos el objeto de la “cuota complementaria” de acuerdo a los términos en los que fue presentada ante la asamblea de copropietarios, los rubros que la componen y si cada uno de ellos de forma individual y también agrupada puede clasificarse en alguna de las tipologías de expensas mencionadas atrás.

Para el efecto se reproduce a continuación el siguiente aparte tomado del texto del acta de la asamblea objeto de censura, así:

Plan de acción		
Cobro cuota complementaria por \$2.800.000.000 para el siguiente uso		
DESTINO	CONCEPTO	VALOR
	Impuesto año 2021 + Interes	\$500.000.000
	Abono saldo impuesto	\$200.000.000
	Servicio seguridad	\$1.800.000.000
	Servicio aseo	\$300.000.000
	TOTAL COMPLEMENTO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$2.800.000.000

Se destacan los siguientes dos rubros, i. “IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO” correspondiente al año 2021 más intereses y por valor de \$ 500.000.000, y ii. IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS por valor de \$200.000.000, para indicar que al interior del expediente no se halla ningún soporte, prueba o justificación que le permita al Tribunal inferir que estos conceptos pueden enmarcarse en la definición de **expensas comunes necesarias** de la copropiedad, primero porque de su literalidad se desprende a simple vista que no son ni para la seguridad, ni la conservación ni tampoco la existencia como lo predica el artículo 3 de la ley 675, y segundo porque de acuerdo con el artículo 33⁹⁶ ibidem, COSMOCENTRO como persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, *sin ánimo de lucro y por lo tanto tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio.*

⁹⁶ **ARTÍCULO 33. Naturaleza y características.** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



Consecuencia de lo anterior es que el reconocimiento de dichos rubros (IVA e ICA) de ninguna manera podía derivarse de las actividades connaturales de la copropiedad, pues al ser en esencia una entidad sin ánimo de lucro, por expresa disposición legal sus actividades están exentas de impuestos.

En otras palabras, si lo que se pretendía con estos valores era sufragar impuestos de IVA e ICA, fácil resulta concluir que las actividades generadoras de los mismos debían ser ajenas a la esencia de la copropiedad, verbigracia negocios de construcción, arrendamiento y/o venta de locales comerciales, y por lo tanto la aprobación de estos no debió tramitarse con las mayorías propias de una expensa común necesaria.

Sumado a lo anterior debe igualmente indicarse que el IVA y el ICA son contribuciones derivadas de actividades comerciales, por lo que en cualquier caso su causación debió corresponder o por lo menos haber sido presupuestada y sufragada con los recursos propios del negocio que originó la obligación de pagarlas. Si ello no fue así y COSMOCENTRO consideraba que el pago de estos rubros debía ser sufragado por sus copropietarios, los mismos claramente no debieron haber sido clasificados como una expensa común necesaria.

Nótese que el hecho de haber agrupado en una sola cuota, que en este caso fue rotulada como “*complementaria*”, conceptos ajenos al normal funcionamiento de la copropiedad (expensas comunes diferentes de las necesarias), con otros conceptos que *prima facie* sí podrían ser considerados como tales como son precisamente los servicios de seguridad y de aseo, y haberlos sometido a una única votación global, obligaba para su aprobación la validación del quorum calificado del 70 % del total de los coeficientes de la copropiedad, en los términos indicados en el artículo 89 del reglamento, concordante con el 46 de la Ley 675 de 2001, se repite y reitera porque a juicio del Tribunal la cuota complementaria contenía por lo menos dos rubros fácilmente identificables como una expensa común diferente de las necesarias.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



Ahora bien y en cuanto se refiere a los servicios de Vigilancia y Aseo que al interior de la cuota complementaria también tuvieron sus respectivas adiciones, a saber **\$ 1.800.000.000.00** para vigilancia y **\$ 300.000.000.00** para aseo - que como se indicara en precedencia *prima facie* sí podrían ser considerados una expensa común necesaria, el Tribunal se pregunta por qué si estos dos rubros ya habían sido objeto de importantes incrementos en las partidas originales del presupuesto, a saber **41.28 %** y **13,36 %** respectivamente, la administración de COSMOCENTRO pretendió adicionarle otros **\$ 1.800.000.000.00** al servicio de vigilancia y **\$ 300.000.000.00** al de aseo dentro del mismo presupuesto (cuya aprobación se obtenía con mayoría simple), máxime si se tiene en cuenta que al totalizar estas últimas adiciones con los incrementos de las partidas originales, los aumentos reales para estos dos servicios (vigilancia y aseo) frente al presupuesto 2022 terminaron siendo del **157 %** y **37%** respectivamente.

Para mayor claridad a continuación se reproduce la imagen de las partidas originales para los servicios de vigilancia y aseo tal y como fueron referenciadas en el presupuesto que hizo parte del acta de la asamblea – **CUADRO NO. 1**, y acto seguido unos cuadros elaborados por el Tribunal que reflejan los incrementos iniciales - **CUADRO NO. 2**, y también los incrementos acumulados incluyendo los rubros discriminados en la cuota complementaria – **CUADRO NO. 3**:

CUADRO NO. 1

ACTA 54

Proyecto Presupuesto Enero a Diciembre de 2023	Presupuesto 2022	Ejecución Real 2022	Variación / Presupuesto 2022 %	Variación / Real 2022 %	Presupuesto 2023	Variación Vs. Ppto 2022 \$	Variación Vs. Real 2022 \$	Participación %
Vr. Mt 2	21,416			15.00%	24,629			
GASTOS	11,746,357	10,265,633	13.67%	30.07%	13,352,186	1,605,829	3,086,552	
GASTOS OPERACIONALES	11,728,913	9,972,487	13.69%	33.71%	13,333,841	1,605,829	3,361,354	
Gastos Personal	1,847,495	1,701,505	17.48%	27.56%	2,170,374	322,879	468,869	14.09%
Personal Aprendices Ley 789/2002	27,125	20,999	18.05%	52.50%	32,022	4,897	11,023	0.21%
Honorarios	160,688	126,619	-3.90%	21.97%	154,431	(6,259)	27,812	1.00%
Revisoría Fiscal	44,400	37,200	-3.14%	15.61%	43,008	(1,392)	5,808	
Avalúos	15,000	-	0.00%	0.00%	15,000	-	15,000	
Asesoría Jurídica	56,464	56,465	16.00%	16.00%	65,489	9,035	9,034	
Asesoría Tributaria	25,038	13,112	-55.52%	-15.07%	11,136	(13,902)	(1,976)	
Asesoría Técnica	19,787	19,841	0.00%	-0.27%	19,787	-	(54)	
Comisiones	-	-	0.00%	0.00%	-	-	-	
Impuestos Varios	481,142	355,841	17.54%	58.93%	565,552	84,410	209,711	3.67%
Impuesto Propiedad Raíz	60,000	56,342	80.00%	91.69%	108,000	48,000	51,658	
Impuesto sobre las ventas y consumo 4 x 1000	376,005	245,418	7.76%	65.10%	405,193	29,188	150,775	
Contribuciones y Afiliaciones	45,137	54,081	18.00%	-3.18%	52,359	7,222	(1,722)	
Afiliaciones, Sosténimiento y Contribuciones	77,072	74,874	-1.32%	1.58%	76,054	(1,018)	1,180	0.49%
Internet	41,987	35,643	-3.97%	13.12%	40,319	(1,668)	4,676	
Software	17,841	15,914	1.09%	13.33%	18,036	195	2,122	
Seguros	17,244	23,317	2.63%	-24.10%	17,698	454	(5,619)	
Servicios	370,375	351,520	0.60%	6.00%	372,602	2,227	21,082	2.42%
Vigilancia	5,523,207	5,502,173	17.29%	17.73%	6,477,942	954,735	975,770	42.05%
Aseo	1,873,830	1,549,380	16.81%	41.28%	2,168,003	315,074	639,523	
	1,289,142	1,252,021	10.10%	13.36%	1,419,312	130,170	167,291	
	4,627,017	4,704,645	5.21%	42.04%	597,492	29,585	176,847	

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co





CUADRO NO. 2

PARTIDA ORIGINAL SERVICIO DE VIGILANCIA PRESUPUESTO 2023	\$ 2.188.903	PARTIDA ORIGINAL SERVICIO DE ASEO PRESUPUESTO 2023	\$ 1.419.312
PRESUPUESTO 2022	\$ 1.549.380	PRESUPUESTO 2022	\$ 1.252.021
DIFERENCIA	\$ 639.523	DIFERENCIA	\$ 167.291
INCREMENTO	41,28%	INCREMENTO	13,36%

CUADRO NO. 3

PARTIDA ORIGINAL VIGILANCIA PRESUPUESTO 2023 ADICIONADA CON LA CUOTA COMPLEMENTARIA DE 1.800 M	\$ 3.988.903	PARTIDA ORIGINAL ASEO PRESUPUESTO 2023 ADICIONADA CON LA CUOTA COMPLEMENTARIA DE 300 M	\$ 1.719.312
PRESUPUESTO 2022	\$ 1.549.380	PRESUPUESTO 2022	\$ 1.252.021
DIFERENCIA	\$ 2.439.523	DIFERENCIA	\$ 467.291
INCREMENTO	157%	INCREMENTO	37%

Incluso y como complemento, luego de la presentación de la cuota complementaria al interior de la asamblea, algunos de los copropietarios no estuvieron de acuerdo con la misma, entre otros argumentos porque a su juicio consideraron que no era una expensa común necesaria y así quedó registrado en el Acta 054⁹⁷, con las siguientes intervenciones, entre otras:

- (i) Pilar Correa Local 1-44, alega que debió ser cuota extraordinaria;
- (ii) Armando Quiroz Locales CAFÉ COLOR, explica que: *...“las razones que tuvo el Consejo de Administración para presentar la propuesta del valor adicional de los 2.800 MM que se explica de la afectación económica derivada de las obligaciones adeudadas por La 14 por concepto de servicio de energía a los nuevos locales del proyecto COSMOCENTRO 360 por un año 700 MM que afectó valores del flujo de caja de la operación normal del centro comercial lo cual explica la situación financiera actual..”*;
- (iii) Cesar Iván Gómez Local 1-37 IMNOVAL, Considera que: *-...“El término de complemento se trata de una cuota extraordinaria, que la copropiedad ha atravesado dificultades financieras en los últimos años y que se han presentado diversos desafíos como la baja de las ventas de los locales construidos durante la remodelación del centro comercial, por tanto se opone a la propuesta de incrementar la cuota*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



⁹⁷ Ibidem págs. 098 a 099



ordinaria del 15% y de implementar una cuota extraordinaria para el presupuesto de 2023, que su propuesta es: cobro del 15% de incremento de la administración y cobro de una cuota extraordinaria-complemento para el presupuesto...”

Las inquietudes de los asambleístas fueron respondidas por el secretario ad hoc de la asamblea según consta en el texto de la misma acta, en la que además se plasmó una reseña que llama particularmente la atención del Tribunal, porque de su lectura pareciera que el Consejo de Administración de COSMOCENTRO sabía que estos valores no podían ser considerados una expensa común necesaria, pero aun así optó deliberadamente por darles este tratamiento incluyéndolas en la misma votación del presupuesto como una cuota complementaria, en lugar de haberla presentado como una expensa común diferente de las necesarias y en ese contexto haber procurado su aprobación de forma autónoma con la mayoría calificada propia de esta especial tipología de expensas.

La reseña referida es la siguiente: “Para el Consejo de Administración resulta claro que el valor adicional de los 2.800 MM que se propone, no puede manejarse como una cuota extraordinaria toda vez que ello entrañaría el riesgo de su no aprobación por la mayoría calificada del 70 % del total de coeficientes, dejando al centro comercial sin posibilidad de solventar la situación...”.

Para mayor claridad se reproduce a continuación el respectivo aparte literal del acta de la asamblea:

ACTA 54

- Para el Consejo de Administración resulta claro que el valor adicional de los \$2.800MM que se propone, no puede manejarse como una cuota extraordinaria, toda vez que ello entrañaría el riesgo de su no aprobación por la mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes, dejando al centro comercial sin posibilidades de solventar la situación.
- El Consejo de Administración ve como una opción favorable la propuesta de mejorar la opción de pago del valor adicional de los \$2.800MM aprox., en un diferido de 8 cuotas a partir del mes de mayo/23, por lo cual modificará la propuesta inicial y así la someterá a consideración de la asamblea al cierre del debate. Igualmente, manifiesta que la proporción a cargo de cada propietario derivada del valor adicional, puede suponer un monto equivalente a 4 expensas mensuales, que en todo caso se cobrarán de acuerdo con el respectivo coeficiente.
- Para generar mayor claridad en las decisiones que deberá adoptar la asamblea en este punto, se dispondrán dos votaciones individuales, así: una para aprobar el presupuesto 2023 con la adición de los \$2.800MM aprox. y otra para las facultades 'Pro Tempore' que se solicita otorgar al Consejo de Administración en la vigencia 2023, haciendo claridad de que el alcance de las mismas fue previamente explicado a los asambleístas.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co





El entendimiento de que la “*cuota complementaria*” realmente no era parte esencial del presupuesto ni de las expensas de administración (expensas comunes necesarias), y que por tanto confirma que la misma era una verdadera expensa común diferente de las necesarias, se ratifica con la siguiente precisión que también quedó documentada en el texto del acta, así:

- Finalmente, el Dr. Loaiza Lemos efectuó las siguientes precisiones importantes: i) El valor adicional de \$2.800MM aprox. no será base para el incremento a decretar en la vigencia 2024 sobre las expensas de administración; ii) El porcentaje del 15% de incremento en las expensas de administración del año 2023, es ponderado, toda vez que para algunos locales como los de comidas, el incremento es un poco superior al 9.4%. iii) El Consejo de Administración tendrá la misión de moderar y/o reducir el valor adicional final a cobrar en el diferido de los \$2.800MM aprox. que se proponen, para lo cual tendrá en cuenta los ingresos reales que se perciban por la recuperación de la cartera o el consumo de energía entre otros.

Con base en lo anterior, la Presidencia cerró el debate y ordenó la votación individual de los temas mencionados anteriormente, votaciones que arrojaron los siguientes resultados:

En otras palabras, tan consciente era COSMOCENTRO de que los rubros que integraban la cuota complementaria propuesta NO eran parte de las expensas de la administración (comunes necesarias), que para ambientar su aprobación se permitió aclararle a la asamblea que en todo caso ese valor adicional de 2.800 millones “**no será base para el incremento a decretar en la vigencia 2024 sobre las expensas de administración**”, es decir, de forma indirecta el mensaje para los asambleístas fue que a pesar de haberse incluido esta suma en la votación como si fuera parte esencial del presupuesto 2023, para el cálculo del incremento al presupuesto del año siguiente dicho valor de 2.800 M no iba a ser tenido en cuenta.

De las pruebas analizadas por el Tribunal sobre la verdadera motivación de la cuota complementaria, se colige fácilmente que lo que se buscaba era solventar las necesidades de caja. Al respecto, el informe de Gestión, que puede verse en hipervínculo del Documento 0134. Certificación administrador sitio Web de Cosmocentro_10.07.24. indica en su página 27:

“Como lo ha anticipado la administración en sus informes para esta asamblea, el centro comercial debe afrontar en esta vigencia el reto de garantizar la operación mensual ordinaria y atender las obligaciones financieras y de impuestos generadas principalmente por la dificultad para vender los locales del Proyecto COSMOCENTRO 360° y los

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co





descuentos decretados en la pandemia Covid-19 de los años 2019 y 2020, con efectos acumulados en los años 2021 y 2022, que afectaron sustancialmente el flujo de caja de la copropiedad. **Es por eso que para esta vigencia la propuesta consiste una cuota de administración que comprenda dos aspectos a saber: la operación normal de la copropiedad; y la atención de dichos gastos financieros y de impuestos acumulados.** (Negritas y subrayas fuera de texto original)

Sobre los impuestos por concepto de ICA e IVA el representante legal de COSMOCENTRO indicó:

“¿Qué actividades generaron esas obligaciones de COSMOCENTRO ante las autoridades tributarias? ¿Qué actividades comerciales generaron esas obligaciones? La parte de las gubernamentales que son las que generan estos montos son por el funcionamiento nuestro y por la venta de algunas propiedades, algunos locales comerciales.” (Negritas y subrayas fuera de texto original)

También el revisor fiscal indicó:

“En fin, entonces ese proyecto 360, como le digo, se viene desarrollando de años atrás. Creo, no estoy seguro desde el año 2014. Nosotros personalmente estamos como revisores fiscales desde el año 2022. Y la pandemia realmente.

1:26:39

De alguna manera afectó **la continuidad en el desarrollo de ese proyecto 360 y la comercialización de esas unidades, de esos inmuebles, en ese orden, pues el tema pandemia afectó la comercialización y de alguna manera, pues el cumplimiento de algunos compromisos financieros. Entonces se vio la necesidad. Se analizó a través del Consejo de Administración la necesidad de**

1:27:08

Llevar a la Asamblea dentro del presupuesto, esos compromisos

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co



SC648-1



financieros que venían pendientes, efectivamente así se hizo, se llevó y pues la Asamblea por mayoría aprobó ese presupuesto, dentro de lo cual habían \$2.800.000.000 de pesos para atender esos compromisos financieros.” (Negrillas y subrayas fuera de texto original)

Las pruebas señaladas son concordantes en demostrar que el origen sería el proyecto denominado 360º, que en su esencia no corresponde con servicios necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad. Tampoco son erogaciones que puedan ser catalogadas como imprevistas de modo que puedan clasificarse como una cuota extraordinaria, en la medida en los costos y gastos asociados a un proyecto constructivo, con todo y las demoras propias de su comercialización, son en todo caso previsibles.

En este orden ideas fuerza concluir que la “cuota complementaria” por valor de 2.800 MM correspondía a una expensa común diferente de las necesarias, que requería para su aprobación una mayoría calificada de votos que representarían cuando menos el 70% de los coeficientes totales de la copropiedad.

5.3.2. DE LAS MAYORÍAS CALIFICADAS PARA LA APROBACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES DIFERENTES A LAS NECESARIAS.

Establecido como está, que la cuota complementaria fue una verdadera **expensa común diferente de las necesarias**, corresponde examinar si COSMOCENTRO cumplió o no los requerimientos de la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal a fin de determinar si la aprobación impartida por el máximo órgano rector que es la asamblea de copropietarios se logró en debida forma.

5.3.2.1. Análisis del quorum requerido a cada clase de expensa:

Vemos que el quórum deliberatorio en una reunión de segunda convocatoria está conformado por un número plural de propietarios, independientemente del porcentaje de coeficientes de copropiedad representados, conforme al artículo 41 de la Ley 675 de 2001.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



En cuanto al quórum decisorio, este dependerá siempre de la clasificación que se le otorgue a la respectiva cuota o expensa a aprobar de acuerdo con los parámetros establecidos en la Ley 675 de 2001, a saber:

5.3.2.1.1. Si la expensa se clasifica como común ordinaria (necesaria), deberá aprobarse con el **voto favorable de la mitad más uno** de los coeficientes representados en la reunión (artículo 45 de la Ley 675 de 2001).

5.3.2.1.2. Si se clasifica como **expensa extraordinaria**, también requerirá la mitad más uno de los coeficientes representados, **siempre que no supere cuatro** veces el valor de las expensas necesarias mensuales. En caso de superar este umbral, será necesario el **voto favorable de al menos el 70%** del total de los coeficientes de la copropiedad (artículo 46 numeral 2 de la Ley 675 de 2001).

5.3.2.1.3. Si se clasifica como **expensa común diferente de las necesarias**, indistintamente de su valor siempre requerirá el **voto favorable de al menos el 70%** del total de los coeficientes de la copropiedad (artículo 46 numeral 3 de la Ley 675 de 2001).

5.3.2.2. Quorum requerido para la aprobación de la expensa común diferente a la necesaria:

Definido como se encuentra que la cuota complementaria que se tramitó ante la Asamblea fue una verdadera *expensa común diferente a la necesaria*, de entrada advierte el Tribunal que su aprobación NO cumplió el requisito de mayoría calificada exigido en la ley 675 y en el reglamento de la copropiedad, en la medida en que su aprobación se incorporó al presupuesto y en esa medida la cuantificación de votos favorables se hizo tomando como referencia la mayoría simple propia de las expensas comunes necesarias.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



Con este indebido proceder la CONVOCADA trasgredió los siguientes artículos:

5.3.2.2.1. LEY 675 DE 2001, el artículo 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:

...

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.

PARÁGRAFO. *Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, **ni en reuniones de segunda convocatoria**, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley....”*

5.3.2.2.2. Así mismo la convocada no observó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 2448 del 29 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Cali (**Anexo 10.8**, pág. 223), particularmente el artículo 89, que dice así:

*“(...) ARTÍCULO 89°. – QUÓRUM DECISIORIO ESPECIAL O MAYORÍAS CALIFICADAS. Como excepción a la norma general consagrada en el artículo 85° precedente, **las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:***
(....)

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co





*2. **Expensas Extraordinarias.** Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*

*3. **Otras Expensas Comunes.** Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias*

(....)

PARÁGRAFO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, **ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley (...).

(Negritas y Subrayas fuera de texto)

A lo anterior debe agregarse que la aprobación ocurrió en una reunión de segunda convocatoria como está probado en el plenario, misma que por lo indicado en el parágrafo de los artículos citados, las decisiones que requieren mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes, no podrán tomarse en reuniones no presenciales, **ni en reuniones de segunda convocatoria, a no ser que se obtenga la mayoría exigida por esta ley.**

En tal sentido el Tribunal concluye con facilidad que la asamblea ordinaria de la copropiedad se materializó en una reunión de segunda convocatoria, como consta en el acta 054, sin embargo y a pesar de que la Ley ordena que la mayoría propia para la toma de este tipo de decisiones era la calificada, en la reunión se logró su aprobación con un quorum simple, esgrimiendo la CONVOCADA como argumentación de ello que no era necesaria la mayoría calificada por cuanto se trataba de la aprobación de un presupuesto anual que no lo requería.

5.3.2.3. Quorum verificado en la sesión de asamblea.

En el punto 1 del orden del día visible en el acta de la asamblea de copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. del 31 de

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



marzo de 2023 (**Prueba 10.5**)⁹⁸, se indicó un quorum deliberatorio del **67,82 %** de los coeficientes de la copropiedad, en los siguientes términos:

1.- VERIFICACIÓN DEL QUORUM E INSTALACIÓN.

Dando cumplimiento a los preceptos del Reglamento de Propiedad Horizontal de COSMOCENTRO CIUADELA COMERCIAL - CALI, en especial el Título VII, Capítulo XIX, artículos 88° y siguientes, relativos entre otras materias a la naturaleza, conformación y Quórum estatutario para las deliberaciones y decisiones de la Asamblea, el señor Ricardo Bonilla Sánchez, Gerente del centro comercial, informa de la presencia de propietarios y sus apoderados representando un porcentaje equivalente al 67.82% de los coeficientes; con lo cual se cumplen ampliamente el requisito de mas de la mitad de los coeficientes que exige la ley de propiedad horizontal para las asambleas.

Con base en la información anterior se declara instalada la Asamblea General Ordinaria Anual de COSMOCENTRO CIUADELA COMERCIAL – CALI (modalidad Presencial), siendo las 9:01 am. del día 31 de marzo de 2.023.

Ahora bien y en cuanto a la votación del presupuesto general con la adición de la cuota complementaria cuya aprobación aquí se cuestiona, visible en el punto 8 del orden del día, se indicó que el resultado fue **79 %** a favor, **13 %** en contra y **8 %** de abstención y/o voto en blanco, así:

VOTACIÓN PRESUPUESTO 2023 CON ADICIÓN DE \$2.800MM PARA OPERACIÓN REGULAR DEL CENTRO COMERCIAL Y ATENCION DE COMPROMISOS FINANCIEROS:

Si apruebo:	79.0%
No Apruebo:	13.0%
Abstención y/o Voto en Blanco:	8.0%

Constancia Secretarial 1: La Secretaría Ad Hoc deja expresa constancia de los siguientes hechos: i) El proceso de votación se realizó a través de un sistema interactivo con dispositivos electrónicos debidamente verificado, el cual estuvo a cargo de la empresa GRUPO ACTIVE SAS, contratada especialmente por la Administración del centro comercial. ii) Los resultados de la votación fueron informados inmediatamente después de concluido el término de un (01) minuto acordado por los copropietarios, el cual no fue objeto de cuestionamientos ni de objeciones, lo cual fue verificado por los revisores fiscales, quienes validaron el procedimiento al igual que los resultados.

Constancia Secretarial 2: La Secretaría deja expresa constancia del hecho de que el presupuesto aprobado para la vigencia 2.023 se agregan al acta como ANEXO 3.

Lo anterior quiere decir que si el **79%** de los asambleístas presentes votó a favor en el marco de una asamblea integrada por el **67,82%** del total de los coeficientes de la copropiedad (quorum deliberatorio), la decisión respecto de la aprobación del presupuesto incluida la “cuota complementaria” **quedó aprobada con el 53,57 %**⁹⁹ del total de los coeficientes de la copropiedad que integran el edificio o conjunto, y no como lo afirmó la convocada en la respuesta a los hechos **19, 20 y 23** de la demanda, cuando aseveró que la aprobación se había logrado con el **79%** de los coeficientes, aun cuando no

⁹⁸ Ibidem

⁹⁹ Resulta de aplicarle el 79 % al quorum deliberatorio de la Asamblea del 67,82 % = 53,57 % del total de los coeficientes de la copropiedad.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

precisó si se refería a los coeficientes representados en la reunión o a los del total de la copropiedad.

Como viene de verse, siendo evidente que la cuota complementaria estaba compuesta por conceptos que claramente se enmarcaban en la tipología de una expensa común diferente de las necesarias, la mayoría calificada necesaria para que la misma hubiera quedado debidamente aprobada, respetando lo establecido en el artículo 89.3 del Reglamento de Propiedad Horizontal en armonía con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, era como mínimo el 70 % del total de los coeficientes de la propiedad.

Para concluir y como la votación obtenida fue de tan solo el **53,57 %**, la cuota complementaria NO debió ser aprobada.

Finalmente y tomando en consideración lo indicado en los capítulos 4 y 5 de esta decisión, el Tribunal puede confirmar que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH, violó la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad y efecto de ello se acogerán parcialmente las pretensiones **PRIMERA** y **SEGUNDA** de la demanda reformada y subsanada, en cuanto se refiere a la confirmación de *“la aprobación irregular de la “cuota complementaria”, más no “por la convocatoria indebida a la asamblea”,* misma que como se indicara en el capítulo 4 anterior, se demostró haber sido debidamente convocada.

El reconocimiento de las pretensiones **PRIMERA** y **SEGUNDA** comporta también la negación de las excepciones de mérito que la convocada rotuló como **a) INEXISTENCIA DE NULIDAD DE LA CAUSAL INVOCADA** y **b) CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



6. CAPÍTULO - DE LA INEFICACIA O DE LA NULIDAD DE DECISIONES ADOPTADAS EN CONTRA VÍA DE LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO Y LA LEY.

Aborda el Tribunal la pretensión QUINTA principal, al igual que su subsidiaria, de la demanda reformada subsanada presentada por Almacenes La 14 S.A. en Liquidación, así:

“QUINTA: *Que se reconozcan los presupuestos de ineficacia de pleno derecho de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la **aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”**, por las causales invocadas en la presente demanda arbitral.*

SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN QUINTA: *Que se declare la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”, por las causales de nulidad invocadas en la presente demanda arbitral.”*

En este sentido y como ha quedado definido que la decisión adoptada en la asamblea consistente en la aprobación de la cuota complementaria contrarió el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, el Tribunal estudiará las dos consecuencias consagradas en la Ley y que son las pretendidas: (i) la primera es la nulidad conforme lo establecido en el artículo 190 del Código de Comercio (ii) la segunda la ineficacia, según lo establecido en los artículos 427 y 433 del Código de Comercio, para lo cual se formula el siguiente problema jurídico:

¿Es nula o ineficaz la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria sin la mayoría calificada prevista en el reglamento y en la ley 675 de 2001?”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



6.1. POSICIÓN DE LA DEMANDANTE

La convocante expone que el pleito se centra en la impugnación de la decisión de aprobar la cuota complementaria, que se adoptó contrariando el régimen de mayorías calificadas y el derecho al voto establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, en el régimen de propiedad horizontal y en el régimen de insolvencia.

Pretende que se declare la nulidad o se reconozcan los presupuestos de hecho para la ineficacia, por cuanto advierte que con **la aprobación del presupuesto de 2023 de** la Copropiedad con la incorporación de una “**cuota complementaria**” que se adoptó **sin cumplir el quorum exigido** requiriendo mayorías calificadas para ello, se violó el reglamento de propiedad horizontal, el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) y el régimen de insolvencia (Ley 1116 de 2006) por parte de Cosmocentro Ciudadela Comercial P.H., en contra de Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial, sociedad comercial que entró en proceso de liquidación judicial desde el 16 de septiembre de 2021.

En particular, alega que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. no permitió participar con voto a Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial en la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el 31 de marzo de 2023, por considerar de manera arbitraria, que Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial debía estar al día por concepto de cuotas de administración, desconociendo que en virtud de Ley 1116 de 2006, Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial únicamente estaba obligada a estar al día en las expensas comunes desde el 16 de septiembre de 2021, fecha de admisión al proceso de liquidación judicial.

Asegura que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. llevó a aprobación de la asamblea el día 31 de marzo de 2023, el presupuesto anual en el que se evidencia que tiene presupuestado recaudar por concepto de cuotas de administración la suma de COP. \$ 8.322.016.000, suma que supera en cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales de toda la copropiedad, que para la vigencia de 2023, era de la suma de COP. \$

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



693.501.333, cifra que si multiplicamos por 4, obtenemos el valor de COP \$ 2.774.005.000 siendo el valor de la cuota complementaria de \$2.800.000.000.

Manifiesta que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. pretendió de manera inapropiada violar todo precepto legal para lograr la aprobación de la cuota complementaria, que sin lugar a dudas era extraordinaria o diferente de la necesaria, pero la presentaron para aprobación incorporada en el presupuesto anual, que para estos efectos solo requería más de la mitad de los coeficientes de propiedad y no la mayoría calificada.

Argumenta que además negó el derecho al voto a Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial por cuanto le exigió paz y salvo a una empresa que está en proceso de liquidación y sometida a las prescripciones de la ley 1116 de 2006, y que por impedimento legal no podía presentar ese paz y salvo.

Que Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial pagó cumplidamente todas las “cuotas complementarias” a su cargo, como están probados los pagos aportados con la reforma de la demanda, pero por impedimento legal no podía pagar las cuotas ordinarias anteriores a la liquidación judicial.

6.2. POSICIÓN DE LA DEMANDADA

A su vez la convocada, COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. se opone a las afirmaciones y pretensiones de la convocante y expone como sus fundamentos los siguientes:

Afirma que se convocó a Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial a asamblea ordinaria de copropietarios, y que el orden del día y, en particular el punto 8º: “*De La Presentación y Aprobación Proyecto Presupuestal Vigencia Enero-Diciembre/2.023. Delegación de Facultades ‘Pro Tempore’ Al Consejo De Administración*”, fue aprobado por unanimidad de los asambleístas, dentro de los cuales se encontraba el delegado de la convocante como se reconoce en la demanda reformada (Ver Sección VI. hecho 16).

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



Niega que, en la convocatoria no se incluyera la relación de los propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes, por cuanto afirma que consta en el anverso de la pág. 98 del acta, la apertura del debate sobre el proyecto presupuestal para la vigencia 2023 y la relación de los copropietarios y apoderados que participaron en la discusión, en el apoderado de Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial no participó ni se opuso, a pesar de estar representando a los Locales 270, 276 Y 277 que se encontraban a paz y salvo.

Asegura que la aprobación del presupuesto para la vigencia 2023 fue adoptado por el 79% de los coeficientes, y no del 67,82 % como lo argumenta la convocante, porque las reuniones de asamblea de copropietarios son dinámicas y en consecuencia, los asambleístas pueden salir y entrar de las reuniones, razón por la cual, confirma que el quorum de aprobación del punto 8 del orden del día fue del 79% de la copropiedad, a pesar que el art. 45 de la Ley 675, prescribe que 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 **puede tomar decisiones** con el voto favorable de la **mitad más uno** de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Confirma la convocada que, el quorum de instalación de la asamblea fue del **67.82%** de los coeficientes, pero el quorum deliberatorio para la aprobación del punto 8 del Acta 054 fue del **79% de los coeficientes**, superior al exigido en el artículo 45 de la Ley 675, antes expuesto.

Respecto a la tesis que la “cuota complementaria” aprobada, niega que supere en más de cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales durante la vigencia presupuestal, y afirma que en ninguna parte del acta 054 y en particular en el punto 8º, aparece que, en la propuesta de aprobación del Presupuesto, se pueda leer que dicho proyecto presupuestal incluya la “cuota complementaria” lo que equivocadamente indica el apoderado de la convocante.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



Además, alega que está probado en el anverso de la pág. 99 del acta 054 lo siguiente:

- (i) La votación se realizó conforme lo establecido por el numeral 2º del art. 38 de la Ley 675/01 que faculta a la asamblea general para aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que se someten a consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
- (ii) La aprobación del presupuesto no exige la mayoría calificada del 70% que establece el art. 46 de la Ley 675/01, sino que se regula por la norma general del art. 45 del mismo estatuto, la cual señala expresamente que se deliberará con más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.
- (iii) La votación del presupuesto 2023 que registra el acta 054 indica claramente que la decisión de aprobación fue adoptada por el 79.0% de los coeficientes.

6.3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

De acuerdo con las consideraciones esbozadas en los capítulos anteriores, la aprobación de la cuota complementaria transgredió los siguientes preceptos:

6.3.1. Artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad “(...) Como excepción a la norma general consagrada en el artículo 85º precedente, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

3. Otras expensas comunes. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



6.3.2. Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal, “(...) 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:
(...)”

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.”

Para empezar es necesario precisar que cuando dos o más personas concurren a la celebración de un negocio jurídico, su voluntad está encaminada a que se produzcan los efectos que ellas previeron o en su defecto, y de manera sucedánea, los establecidos en la ley para esa figura. Cuando ello ocurre, se dice que el negocio jurídico, es eficaz.

Para lograrla, se requiere que las partes ajusten su conducta hasta lograr el acuerdo correspondiente y por supuesto, poner todo su empeño para alcanzar, como en el caso de los acuerdos y contratos, ese interés económico que se propusieron. Cuando ello no se logra en el caso de la convocatoria en indebida forma, se dice que ese acuerdo o negocio jurídico es ineficaz, cuyos alcances están signados por la gravedad del vicio o circunstancias que hacen imposible obtener los efectos que las partes planearon conseguir o que la ley estipuló para la figura correspondiente.

Por el contrario, convocadas las partes y debidamente instalada la reunión, si las respectivas decisiones se adoptan sin el número de votos previsto en las leyes, en los estatutos o en el reglamento, es decir, cuando se aprueban consideraciones sin la mayoría calificada requerida o sin el quorum legal o estatutario, o incluso excediendo los límites del contrato social, tales decisiones se tornan nulas.

La inobservancia de estas solemnidades trae consigo secuelas, tales como la ineficacia propiamente dicha, la inexistencia, la nulidad absoluta o relativa del contrato, o que no produzca efectos, oponibilidad, etc.; por esta línea argumentativa que se trae, cada una de estas figuras tiene una estructura que le es propia, que permite no solo establecer su ocurrencia y efectos, sino

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



diferenciarse entre sí, resultando entonces que una cosa es que un negocio jurídico sea ineficaz y otra, por entero diferente, el que sea inexistente o nulo, aspectos que bien pueden coincidir en una misma normativa.

Así, por ejemplo, en la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia, tanto las causales de ineficacia como las de nulidad son conceptos que se refieren a la invalidez de ciertos actos dentro del régimen de propiedad horizontal, pero se diferencian en la naturaleza, las consecuencias y las causas que las originan.

Igual acontece con lo reglado en el artículo 190 del Código de Comercio, que nos habla de figuras como ineficacia, nulidad e inoponibilidad de decisiones sociales en sociedades mercantiles; esto significa que, en aplicación del principio de especificidad, si un cuerpo normativo regula una de estas figuras, no le es dable al intérprete acudir a la analogía para aplicar la figura o sus consecuencias según el caso, a menos que la norma especial permita tal remisión.

Según el artículo 49 de la ley 675 de 2001 que consagra el régimen de propiedad horizontal, los actos y decisiones adoptadas en una asamblea de copropietarios pueden ser ineficaces, si no cumplen con los requisitos establecidos para su convocatoria o la forma en que se celebraron. Esto incluye aspectos como la convocatoria con una indebida anticipación y/o la falta de quórum necesario para su instalación.

Ahora bien, en torno al vicio que puede afectar las distintas decisiones o actos de la asamblea general, no contiene la Ley 675 de 2001 un decálogo de las situaciones que pueden dar lugar a la inexistencia, ineficacia, nulidad o inoponibilidad, limitándose a señalar unos pocos casos puntuales, verbigracia, el artículo 44 que tilda de ineficaces las decisiones adoptadas por comunicación escrita, o en reuniones no presenciales o cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



De igual forma el artículo 45 que sanciona con inexistencia las cláusulas del reglamento que prevean mayorías superiores al 70% de los coeficientes para decisiones distintas a la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, y con nulidad absoluta, las decisiones adoptadas en contravención de dicha prohibición.

Descendiendo entonces al tema del quorum, por ser el aspecto total en este acápite del laudo, en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, el quórum para la toma de decisiones en una asamblea se predica respecto de la participación de cada propietario en los bienes comunes, que se le denomina coeficiente de propiedad y respecto del número de propietarios asistentes en una reunión determinada, ya sea ordinaria o extraordinaria, quorum de instalación o deliberatorio, y respecto al número de asistentes que votaron la decisión es por su parte el quorum decisorio.

Dicho en otros términos, La ley 675 de 2001 establece que las decisiones en las asambleas de copropietarios requieren un quórum determinado, y éste se calcula considerando tanto la cantidad de las personas presentes como el coeficiente de propiedad de los asistentes, que es el porcentaje de participación de cada copropietario en los bienes comunes.

Ahora bien, vemos que la parte convocante edificó la pretensión QUINTA SUBSIDIARIA de la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”, en el **quorum decisorio del máximo ente de la Copropiedad**, y de la cual da cuenta del acta 054 de la misma fecha, aspiración en el pleito que en síntesis la plantea así:

...“El presente litigio tiene relación con la frustración y el daño que genera la violación al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) y al régimen de insolvencia (Ley 1116 de 2006) por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., en contra de ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, sociedad comercial que entró en proceso de liquidación judicial desde el 16 de septiembre de 2021. Con base en esta

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



situación, todas las deudas y acreencias anteriores a dicha fecha deben ser consideradas en el proceso de liquidación para que sean reconocidas y pagadas en el respectivo orden de prelación, esto incluye, pero sin limitarse, a las expensas comunes adeudadas con anterioridad a la fecha del auto que ordenó la liquidación judicial.

En particular, nos encontramos frente a una situación en la que COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. no permitió participar con voto a ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL en la asamblea ordinaria de copropietarios celebrada el 31 de marzo de 2023, por considerar de manera arbitraria, que LA 14 debía estar al día por concepto de cuotas de administración, desconociendo que en virtud de Ley 1116 de 2006, ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL únicamente está obligada a estar al día en las expensas comunes desde el 16 de septiembre de 2021, fecha en la cual mi representada fue admitida al proceso de liquidación judicial; con la anotación de que la misma se encuentra al día por concepto de administración desde la fecha mencionada.

Aunado a lo anterior, en la asamblea ordinaria de copropietarios de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. se tomaron decisiones que resultan ser ineficaces y/o nulas por no cumplir con las exigencias previstas para la convocatoria y el quorum, sin alcanzar las mayorías calificadas establecidas en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y por haberse adoptado contrariando la ley....”

Delanteramente hay que advertir que tal como se concibió la mencionada cuota al interior del presupuesto, por parte de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., no cabría la menor duda que el quorum requerido para su aprobación estaría ajustado al reglamento de propiedad horizontal y a la ley 675 de 2001 (mayoría simple), sin embargo, y dada la tesis presentada por la convocante para demandar su ineficacia o nulidad, decantado como se encuentra en las consideraciones vertidas por el Tribunal en los capítulos anteriores, dicha cuota fue realmente una expensa común diferente a las necesarias que exigía quorum calificado del 70 % del total de los coeficientes de la copropiedad.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



Agréguese que la mencionada cuota complementaria no tiene los ribetes para ser calificada como una cuota ordinaria, por las siguientes razones adicionales:

- (i) La determinación de la naturaleza de las cuotas debe estar inserta en el reglamento de propiedad horizontal o en su defecto en la ley 675 de 2001; en este caso, ni el reglamento ni la ley hablan de tales “*cuotas complementarias*”;
- (ii) Dentro de la cuota de administración ordinaria que se pacta, van incluidos los valores de los gastos que corresponden al giro ordinario de la copropiedad para que esta pueda funcionar, verbi gracia, gastos de seguridad, mantenimiento, servicio de aseo, etc...;
- (iii) Todo lo que escape a esto que acá denominamos giro ordinario de la copropiedad y que implique una erogación por parte de los copropietarios para atender el evento deberá ser calificado como cuota extraordinaria o cuota común diferente de la necesaria.

En el presente caso de manera habilidosa se incluyó como cuota complementaria, una erogación diferente a la prevista para el giro ordinario durante el periodo, esto es una cuota ordinaria, que, para soslayar la teleología de la misma, se acudió a un nombre ajeno a la clasificación dada por el reglamento y la ley, no solo para cubrir un pasivo que venía arrastrando la copropiedad, sino que además se procuraba por este medio la posibilidad de enervarla mediante las acciones judiciales correspondientes cuando para el cabal ejercicio de las mismas, el quorum resultaría ser más exigente.

En este caso, así la copropiedad necesitara de recursos aportados por los copropietarios, para atender ese remanente negativo del presupuesto, por donde se le mire, se reitera, estamos ante una **cuota común diferente a la necesaria**, y como tal estaba sujeta a un quorum calificado, que aquí se extraña, atendido que se estaba en presencia de una reunión de asamblea adelantada en segunda convocatoria, conforme lo pregonan el artículo 89.3 del reglamento de propiedad horizontal y el artículo 46.3 y parágrafo de la ley 675 de 2001.

Importante repasar que el Tribunal ya concluyó que se trataba de una **cuota común diferente a la necesaria**, que por tanto requería del quorum decisorio con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de la copropiedad que

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



integran el edificio o conjunto, como lo ordena la ley, para este tipo especial de decisiones.

Sobre la naturaleza de **expensa común diferente de la necesaria** obran numerosas pruebas en el expediente:

En primer lugar, el informe de gestión del año 2022 da cuenta del origen de las obligaciones que dieron lugar a la mal llamada “cuota complementaria”. Al respecto señala:

“



El excedente de la operación nos lleva a un resultado de \$1.052 millones, los cuales son disueltos por el déficit que genera COSMOCENTRO 360°, principalmente por los gastos financieros que ascendieron a \$2.521 millones, resultando en el año después de enjugar el proyecto un déficit de \$1.511 millones. (...)

COSMOCENTRO 360°

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



Seguimos comprometidos con el proyecto ampliación denominado COSMOCENTRO 360°, se continúa atendiendo los diferentes frentes para su cierre en la primera etapa, que de acuerdo a informe de interventoría nos encontramos en un avance del 98.7%

Nuestro objetivo principal es lograr terminar de construir y vender el proyecto COSMOCENTRO 360° en su primera etapa. Lo anterior permitirá el cierre financiero del proyecto y cumplimiento de los compromisos adquiridos con el sector financiero.

En 2022 se continuó legalizando las ventas logrando escriturar 6 nuevas unidades privadas, entre ellas 5 locales comerciales, 1 local de comidas, además la venta de 2 locales recibidos en parte de pago, llegando así a un total de 62 unidades privadas legalizadas al cierre del año con un ingreso acumulado de \$81.752 millones de pesos.”¹⁰⁰

Del análisis del informe de gestión de 2022, se concluye que el déficit financiero de \$2.521.000.000 fue generado por el proyecto constructivo de ampliación COSMOCENTRO 360°, debido principalmente a los gastos financieros asociados a los compromisos adquiridos con el sector financiero.

Este desbalance fue parcialmente mitigado por los ingresos operacionales del año, resultando finalmente en un déficit neto de \$1.511.000.000. Dicho déficit refleja no solo las dificultades para enjugar las obligaciones financieras del proyecto, sino también la insuficiencia de los ingresos derivados de las ventas y operaciones del centro comercial para cubrir los costos asociados a la financiación y ejecución del mencionado proyecto.

Pero los recursos faltantes que se pretendieron cubrir con la “cuota complementaria” no solo provinieron de gastos financieros del proyecto sino también de impuestos generados por la venta de locales comerciales del mismo proyecto. Al respecto señaló el representante legal en su interrogatorio:

¹⁰⁰ Págs. 54 a 56 del informe de gestión que puede consultarse siguiendo el link del documento 0134. Certificación administrador sitio Web de Cosmocentro_10.07.24.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1



*“¿Qué actividades generaron esas obligaciones de COSMOCENTRO ante las autoridades tributarias? ¿Qué actividades comerciales generaron esas obligaciones? La parte de las gubernamentales que son **las que generan estos montos son por el funcionamiento nuestro y por la venta de algunas propiedades, algunos locales comerciales.**”*

Las dificultades financieras del proyecto COSMOCENTRO 360° y el apalancamiento de este en los recursos de la copropiedad quedó en evidencia en el dictamen de la revisoría fiscal que aparece en la página 40 del Acta de Asamblea de Propietarios No. 54 en la que se lee:

- En transcurso del año el Consejo de Administración autorizó a la administración para utilizar los recursos del fondo de imprevistos como un crédito puente para el proyecto 360°, que le permitiera ir avanzando en el cumplimiento del proceso constructivo, y así no tener que recurrir a más recursos del sistema financiero, que implicaría un pago de intereses, es de anotar que a la fecha este fondo, aun no ha sido restituido.

Igualmente, en el dictamen de la revisoría fiscal, inserto en el informe de gestión, página 157 se indica:

- ✓ Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Entidad continuará como negocio en marcha. Sin embargo, según se amplía en la Nota 5 (Efectivo y equivalente de efectivo), Nota 6 (Deudores comerciales), Nota 10 (Inventario de construcciones en curso), Nota 12 (Obligaciones financieras de corto y largo plazo), Nota 13.1 (Acreedores, suministros y servicios), Nota 14 (Impuestos), Nota 20.2 (Fondo de Imprevistos), Nota 20.4 (Resultado del ejercicio), Nota 21 (Ingresos

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co





operacionales) y Nota 22 (Gastos operacionales), se puede observar que estas cuentas de una u otra forma se vieron afectadas por las dificultades que se tuvo con el flujo de caja con el cual se tuvo que atender no solo la operación (Ejecución Presupuestal) si no también el proyecto 360°, de ahí la gran importancia que reviste para el año 2023, la de generar las ventas de los locales nuevos y legalizar las promesas de compra venta que ya se tienen firmadas, no obstante los estados financieros no incluyen ajuste alguno que pudiera resultar de esta incertidumbre.

Precisamente, en la nota 22 a los estados financieros, visible a páginas 231 y 232 del informe de gestión puede verse lo siguiente:

(b) Costos asociados Cosmocentro 360°: Representa el costo de obra civil, gastos financieros, intereses por mora, asociado a los locales escriturados en 2022 por un valor total de **\$4.976.465**.

Costo asociado Cosmocentro360°	2022
Obra Civil	\$ 2.488.592
Interés Financiero	2.372.724
Interés por mora	115.149
Total costo asociado	\$ 4.976.465

101

El apalancamiento del proyecto *COSMOCENTRO 360°* en los recursos ordinarios de la copropiedad queda evidenciado en distintos apartes del dictamen de la revisoría fiscal y en las notas de los estados financieros. En primer lugar, se observa que se utilizó el fondo de imprevistos como crédito puente para solventar los gastos del proyecto. Adicionalmente, el flujo de caja destinado a cubrir la operación ordinaria de la copropiedad también se vio afectado, generando presiones en la ejecución presupuestal. Esta circunstancia se refleja en los costos financieros relacionados con el proyecto, que incluyen intereses por mora y otras obligaciones financieras, ascendiendo a un total significativo de \$4.976.465.000. Por tanto, la falta de recursos

¹⁰¹ Informe de gestión que puede consultarse siguiendo el link del documento 0134. Certificación administrador sitio Web de Cosmocentro_10.07.24.

específicos para el proyecto obligó a destinar fondos ordinarios de la copropiedad para financiar el mencionado proyecto constructivo.

El revisor fiscal de la copropiedad confirmó el origen de los recursos faltantes que dio lugar a la mal denominada “cuota complementaria” al afirmar en su testimonio lo siguiente:

“1:20:16

DR. LOAIZA: Por qué no, no retomamos a ver si de pronto ya ya se superó la contingencia sin desconectarse listo. Entonces, por favor, me formula en la pregunta, perfecto, sigamos, continuemos, sí se escucha, perfecto, sí señor doctor Andrade. ¿La pregunta es si le puede informar al Tribunal en qué consiste el PAC 2014 o proyecto COSMOCENTRO 360?

1:20:47

*SR. ANDRADE: A ver, **el proyecto 360 es un desarrollo inmobiliario, se ha venido ejecutando la copropiedad desde hace años atrás**, proyecto que aún en ese momento, pues continúa ese proceso de desarrollo, pues digamos que sí se continúa, pues tuvo obviamente una.*

1:21:09

*DR. LOAIZA: ¿Una interferencia por tema de pandemia? Pero pues efectivamente ya se ha retomado de nuevo, pues todo su desarrollo, todo lo que tiene que ver con esa parte, gracias por o como consecuencia del desarrollo de ese proyecto. PAC 2014 o Cosmocentro 360 **¿puede informarle al Tribunal si el centro comercial ha adquirido obligaciones económicas y financieras para desarrollar dicho proyecto?***

1:21:39

*SR. ANDRADE: **Efectivamente se busca un apalancamiento a través del sistema financiero para poder desarrollar un proyecto realmente como el que está desarrollando en este momento como centro. Un proyecto***

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





grande. ¿Entonces? ¿Pues obviamente hay que buscar capital en la banca, no? Y pues efectivamente **hay una serie de compromisos que se vienen cumpliendo y pues lo que tiene que ver con lo que se llevó a la Asamblea. Había unas obligaciones financieras, ya que hicieron parte del presupuesto y que fue pues sometido a aprobación dentro del presupuesto. Hicieron parte dentro del presupuesto.** No había nada diferente por fuera de eso, para que se haga una votación independiente, no, esa parte hizo parte. Vuelvo y repito, del presupuesto para el periodo 2023. (...)

1:23:02

DRA. BARRERA: Pregunto, doctor Camilo, Doctor Felipe

DR. FELIPE VELA: yo yo lo único que quisiera, y de hecho iba a intervenir, señor Francisco, es para que usted complemente su respuesta anterior en relación a que usted menciona que se incluyeron en el presupuesto del 2023. Pero a mí no me quedó claro lo que se incluyó en el presupuesto con respecto a su respuesta. ¿Nos podría aclarar eso?

1:23:31

SR. ANDRADE: Efectivamente **se incluyó dentro del presupuesto unas obligaciones financieras pendientes**, se hizo un cálculo de 2.800.000.000 de pesos que hoy te repito, formó parte del presupuesto 2023. ¿Gracias para mí está claro la respuesta, con eso yo le preguntaría, que fe?

De acuerdo con la declaración del revisor fiscal, así como con el informe de gestión, el dictamen de la revisoría fiscal y las notas a los estados financieros, resulta evidente que los recursos faltantes, que se incorporaron como “cuota complementaria” en el presupuesto de 2023, provienen de obligaciones financieras relacionadas directamente con el desarrollo del proyecto COSMOCENTRO 360°.

La necesidad de apalancamiento financiero para la ejecución de este proyecto generó compromisos adquiridos con el sistema bancario y otros acreedores.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



Específicamente, el cálculo de \$2.800.000.000 mencionado por el revisor fiscal refleja estos compromisos, los cuales se incluyeron de manera expresa en el presupuesto anual aprobado en la Asamblea. Así mismo, el informe de gestión y las notas a los estados financieros corroboran que los gastos financieros, intereses e impuestos derivados del proyecto incrementaron significativamente el déficit de la copropiedad, lo que hizo indispensable recurrir a los copropietarios para cubrir dichas obligaciones mediante la aprobación de la “*cuota complementaria*”.

En el presente caso, se insiste, ha quedado nítidamente demostrado que la cuota complementaria coincidía con una *expensa común diferente de la necesaria* debido a que el déficit atendido mediante esta tuvo su origen en el proyecto constructivo de ampliación denominado *COSMOCENTRO 360°*.

Esta situación de ninguna manera puede enmarcarse dentro de las expensas comunes necesarias (cuotas ordinarias), ya que estas cubren únicamente los gastos indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad, relacionados con su funcionamiento habitual conforme a los artículos 3, 25 numeral 3 y 34 de la Ley 675 de 2001.

Tampoco se puede catalogar como una expensa extraordinaria, porque estas se destinan a cubrir erogaciones imprevistas y deben agotarse primero con el fondo de imprevistos antes de decretar una cuota adicional, según lo dispuesto en los artículos 25 numeral 3, 34 y 46 numeral 2 de la Ley 675 de 2001.

Por el contrario, el déficit derivado del proyecto *COSMOCENTRO 360°* corresponde a una inversión de carácter expansivo y de mejora, que no es indispensable para la existencia, seguridad ni conservación de la copropiedad.

Este tipo de gasto encaja perfectamente en la categoría de *expensas comunes diferentes de las necesarias*, descritas en el artículo 3 y el artículo 46 numeral 3 de la Ley 675 de 2001, así como en el numeral 3 del artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad. Estas expensas están relacionadas con proyectos de ampliación, remodelación u obras que buscan mejorar o expandir las instalaciones y que, aunque planificadas, ni son

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



esenciales para el funcionamiento básico de la copropiedad (expensa común necesaria), ni tampoco son imprevistas (expensa o cuota extraordinaria).

Conforme viene de verse, no hay otra conclusión diferente a que se trató de una **cuota común diferente a la necesaria**, lo que se denominó dentro del presupuesto como cuota complementaria y que al ser aprobada esta, inobservando el quorum decisorio previsto en los estatutos de la copropiedad, consecuencia ineludible es que se trata de una decisión nula que trae por consecuencia su invalidez.

Es de resaltar que al no haberse dejado constancia en el acta de la existencia de un quorum deliberatorio diferente, la conclusión necesaria es que era el mismo registrado al inicio (**67,82 %** de los coeficientes de la copropiedad), pues debe recordarse que conforme al artículo 47 de la Ley 675 de 2001 *“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.”*

En tal análisis encuentra el tribunal que la sanción para tal incumplimiento de las normas de acuerdo con el código de comercio, es en especial el artículo 190 que prescribe:

*“Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; **las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas**; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes.”*

Concluye el tribunal entonces que, aplicando las normas del código de comercio por remisión del artículo 15 de la Ley 1314 de 2009¹⁰², (disposición

¹⁰² **“ARTÍCULO 15.** Aplicación extensiva. *Cuando al aplicar el régimen legal propio de una persona jurídica no comerciante se advierta que él no contempla normas en materia de contabilidad, estados financieros, control interno, administradores, rendición de cuentas, informes a los máximos órganos sociales, revisoría fiscal, auditoría, o cuando como consecuencia de una normatividad incompleta se adviertan vacíos legales en dicho régimen, se aplicarán en forma supletiva las disposiciones para las*

legal sobre integración normativa del régimen jurídico de personas jurídicas no comerciantes que aplica de acuerdo con el artículo 2º del reglamento), la sanción o el efecto de haber aprobado una decisión con un número de votos inferior al exigido en la ley **acarrea la nulidad según lo dispuesto en el artículo 190 del Código de Comercio.**

Es pertinente puntualizar que la nulidad de la decisión del Acta 054 del 31 de marzo de 2023: “aprobación de lel punto 8º: “*De La Presentación y Aprobación Proyecto Presupuestal Vigencia Enero-Diciembre/2.023. Delegación de Facultades ‘Pro Tempore’ Al Consejo De Administración..*” **con la incorporación de una cuota común diferente a la necesaria, es la que requiere el quorum decisorio del 70% de los coeficientes de copropiedad,** aún más, tratándose como lo fue, de decisión tomada en reunión de segunda convocatoria, **que también lo requería** según el parágrafo del artículo 48 ibidem:

*“Las decisiones previstas en este artículo [decisiones que requieren mayoría calificada del 70% del total de los coeficientes] no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, **salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley**”.*

En ese orden de ideas, habrá de declararse la nulidad absoluta de la decisión impugnada: punto 8 del acta 054 del 31 de marzo de 2023, disponiéndose que las expensas comunes de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH., para el año 2023, se liquiden y cobren como expensa común necesaria sujetas al presupuesto anual presentado para el efecto, **excluyendo el valor de la cuota común diferente a la necesaria, por valor de Dos Mil Ochocientos Millones de Pesos MC (\$ 2.800.000.000,00),** en el entendido que dicha regla respeta los lineamientos legales y reglamentarios, a la vez que garantiza el funcionamiento y sostenibilidad de la propiedad horizontal.

Por todo lo expuesto PROSPERA la pretensión QUINTA SUBSIDIARIA de la demanda reformada y subsanada, y a contrario sensu, NO PROSPERA la

sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio y en las demás normas que modifican y adicionan a este.”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

excepción de “***Inexistencia de nulidad de la causal invocada***” como ya fuere referenciado en capítulos anteriores.

6.4. DE LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS “CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL” E “INEXISTENCIA DE NULIDAD DE LA CAUSAL INVOCADA”

En el presente caso, las excepciones denominadas “*Cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal*” e “*Inexistencia de nulidad de la causal invocada*”, como ya fue reseñado en líneas anteriores, no están llamadas a prosperar debido a que la decisión impugnada, consistente en la aprobación de la denominada “*cuota complementaria*”, se tomó sin observar el quórum calificado exigido por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por la Ley 675 de 2001.

Tanto el artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal como el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establecen con claridad que para aprobar expensas comunes diferentes de las necesarias como la que nos ocupa se requiere una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad. La votación del punto 8 del orden del día en la asamblea del 31 de marzo de 2023 no alcanzó dicho porcentaje, pues si bien se registró una aprobación del 79% de los coeficientes presentes, estos representaban solo el 53,57% del total de coeficientes de copropiedad, insuficiente para cumplir con el requisito legal y estatutario.

Además, quedó demostrado que la denominada “*cuota complementaria*” no constituye una expensa común necesaria ni una expensa extraordinaria. El déficit que se pretendía cubrir con dicha cuota provino de obligaciones financieras asociadas al proyecto de ampliación *COSMOCENTRO 360°*, lo que encuadra dentro de la categoría de *expensas comunes diferentes de las necesarias*. Esta naturaleza de la cuota exigía una aprobación con mayoría calificada, tal como lo dispone el numeral 3 del artículo 89 del Reglamento de Propiedad Horizontal y el numeral 3 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001. Por tanto, al haberse aprobado esta cuota sin el quórum requerido, se configura

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



una causal de nulidad absoluta conforme al artículo 190 del Código de Comercio.

En consecuencia, la falta de cumplimiento del quórum calificado invalida la decisión tomada en la asamblea, tornando improcedentes las excepciones planteadas por la parte convocada. No puede alegarse el “*cumplimiento del reglamento*” cuando se ha violado una disposición esencial que regula el proceso de toma de decisiones, ni sostener la “*inexistencia de nulidad*” cuando los actos contrarían expresamente las mayorías exigidas por la ley y el reglamento. La decisión es, por tanto, nula y debe ser excluida del presupuesto aprobado para el año 2023. En consecuencia, se reitera no prosperan las excepciones denominadas “cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal” e “inexistencia de nulidad de la causal invocada”.

7. CAPÍTULO – PERJUICIOS ECONOMICOS – JURAMENTO ESTIMATORIO

Establecido por el Tribunal que la convocada violó la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, y la Ley 1116 de 2006, cercenándole los derechos políticos a la convocante y que, por ende, hay lugar a la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, en cuanto a la aprobación del presupuesto con la incorporación de una “cuota complementaria”, en cuya virtud, esta última entidad ha cancelado a aquella, ocho (8) cuotas fijas mensuales desde el mes de mayo de 2023, que según la demanda ascienden a la suma de \$400.854.184.00, no hay duda, que ello representa un perjuicio material en la modalidad de daño emergente, dada la ilegalidad de la decisión de la asamblea que estableció la obligación de pagar la cuota complementaria, más aún, cuando en dicha reunión, la convocante, dejó constancia de que, imponer esa cuota iba en contravía de la normatividad vigente.

En efecto, el perjuicio, en palabras de la H. Corte Suprema de Justicia, es el detrimento patrimonial que sufre la víctima, el cual debe ser cierto y directo, no eventual o hipotético, y por supuesto, debe ser demostrado, así como debe

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



demostrarse la culpa del victimario, de forma que surja con claridad el nexo causal entre esta y aquél¹⁰³.

Como ha quedado demostrado, el daño ha sido causado por el proceder ilegal de la copropiedad demandada, y el mismo se traduce en un detrimento patrimonial sufrido por la persona jurídica demandante al haberle depositado a la copropiedad unos dineros de los que no pudo disponer en su momento para atender sus obligaciones, sin que pueda perderse de vista que la entidad se encuentra en proceso de liquidación judicial.

Como soporte de lo anterior, se aportaron los comprobantes de pago de la cuota complementaria, amén de que el hecho 27 de la demanda reformada da cuenta de ello, sin que el mismo haya sido desvirtuado por la convocada, quien se limitó a contestar que no era un hecho relevante, lo que de conformidad con el art. 96 del CGP., hace que dicho hecho se tenga por cierto.

Ahora bien, siendo indiscutible que, una cosa es el perjuicio, y otra es el monto del mismo, impera dar aplicación a lo establecido en el art. 206 del CGP., que dispone que quien pretenda el reconocimiento de perjuicios, debe hacer juramento estimatorio, donde discrimine razonadamente cada uno de sus conceptos, y de cumplir tal ordenamiento, corresponde a su contraparte, objetarlo por inexactitud, ya que de no hacerlo, si el Juzgador no decreta pruebas de oficio, por considerarlo injusto, ilegal o fraudulento, la estimación jurada hará prueba de su monto.

Así las cosas, y como la entidad convocada no objetó el juramento estimatorio realizado por la entidad convocante, sería del caso, tener por probados los valores de las cuotas complementarias estimados bajo juramento, si no fuera porque en el proceso obra prueba de los valores efectivamente pagados por La 14 por este concepto, los cuales ascienden a la suma de **\$393.164.596.00**.

En efecto, en el informe rendido por el representante legal y el contador de COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL PH., de fecha 10 julio de 2024,

¹⁰³ Sent. SC16690-2016 del 17 de noviembre de 2016. Sala de casación Civil. MP. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.

quedó evidenciado que la convocante directamente ha cancelado dichas sumas, mientras que arrendatarios de esta última han cancelado un total de **\$22.619.065.00.**

Mal podría entonces este Tribunal, muy a pesar de lo dispuesto por el art. 206 del CGP., ante tal evidencia, ordenar el pago de un valor mayor al que efectivamente ha cancelado La 14, cuando solo el monto cancelado, puede traducirse en el verdadero perjuicio sufrido a título de daño emergente.

Nótese como la entidad convocante no desvirtuó de ninguna forma que ese haya sido el valor efectivamente pagado de su parte, y el excedente, como fue cancelado por arrendatarios, el pago de esos valores, solo puede generar un detrimento económico a ellos y no a aquella, amén de que la entidad convocante, claramente en la pretensión correspondiente solicitó la restitución *“de los valores pagados por ésta por concepto de cuota complementaria”*.

Y, será sobre el monto anterior, que deberán reconocerse intereses de mora a la tasa máxima legal indicada por la Superintendencia Financiera de Colombia, no solo porque en caso de mora en el pago de las expensas comunes, se establece un interés moratorio, sino por cuanto respecto de aquellos, tampoco existió objeción alguna por parte de la entidad convocada en cuanto a la tasa de interés.

Es procedente el reconocimiento y pago de intereses moratorios, por ser estos los que se reconocen para resarcir el perjuicio que padece el acreedor, por no tener consigo el dinero en la oportunidad debida¹⁰⁴, lo que se acompasa con la solicitud de la convocante de obtener una reparación integral al perjuicio causado.

Así las cosas, los intereses moratorios deben liquidarse de forma autónoma respecto de cada una de las cuotas y sus respectivos valores cancelados por la convocante a la convocada, desde el día siguiente de su pago, y hasta el momento en que se realice el pago total de las cuotas complementarias a la

¹⁰⁴ Sentencia C-604 del 1 de agosto de 2012. Corte Constitucional. MP. Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

convocante, a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Pero no puede correr la misma suerte, la pretensión novena, enfilada a que: *“COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. atienda todas las condenas económicas derivadas del Laudo Arbitral, sin la concurrencia de recursos dispuestos por Almacenes La 14 S.A.”*, por cuanto ello sería ir en contra de la ley, como pasa a verse a continuación:

La Ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 3. *Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”.*

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley”.

“ARTÍCULO 25. *Obligatoriedad y efectos. Modificado por el art. 43, Ley 2079 de 2021 <El nuevo texto es el siguiente> 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:*

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos que se exija votación nominal.
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”.

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

“ARTÍCULO 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto”.

De acuerdo con las normas citadas que regulan el funcionamiento de la propiedad horizontal, todas las erogaciones relacionadas con el sostenimiento, conservación y administración de los bienes y servicios comunes deben ser atendidas mediante la contribución proporcional al coeficiente de copropiedad de cada uno de los propietarios. La norma no prevé excepciones al respecto, incluyendo aquellas relacionadas con condenas judiciales o arbitrales a favor de uno de los copropietarios.

Acoger esta pretensión implicaría desconocer las normas de orden público que regulan el régimen de propiedad horizontal, particularmente las disposiciones que exigen que las expensas comunes sean sufragadas por todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes establecidos. Este sistema

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



garantiza que las erogaciones derivadas de la administración del inmueble sean distribuidas de manera estrictamente proporcional, conforme al artículo 25 y siguientes de la Ley 675 de 2001. Así, ordenar que la condena sea pagada sin concurrencia de los recursos de la convocante vulneraría el principio de obligatoriedad en la participación de todos los propietarios, afectando el cumplimiento de las reglas que regulan las erogaciones en la copropiedad.

En este sentido, para que la pretensión novena pudiera prosperar en los términos solicitados, es decir, sin concurrencia de los recursos de la demandante, esta debió dirigir su acción contra los responsables directos de la decisión que dio lugar al daño. Esto incluiría a los copropietarios que aprobaron la decisión en la asamblea y/o a los administradores que presentaron y ejecutaron dicha propuesta. En tal escenario, la responsabilidad recaería directamente en las personas que, con su actuación, infringieron las disposiciones legales o reglamentarias, y podría entonces exigirse que fueran ellos quienes asumieran el pago de la condena.

Sin embargo, al haberse dirigido la demanda exclusivamente contra la persona jurídica de la copropiedad, el tribunal no puede ordenar que el pago de la condena excluya los recursos de la convocante. Bajo la normativa de propiedad horizontal, la copropiedad se financia mediante las expensas comunes sufragadas proporcionalmente por todos los propietarios, conforme a su coeficiente de copropiedad.

Por lo anterior, no se accederá a la pretensión novena.

7.1. DE LA EXCEPCIÓN INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS SOLICITADOS

La excepción denominada *“Inexistencia de los perjuicios solicitados”* no prospera debido a que el Tribunal ha comprobado que la decisión de aprobar la denominada *“cuota complementaria”* en la Asamblea del 31 de marzo de 2023 fue adoptada en violación de la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 1116 de 2006.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



Como resultado de esta decisión ilegal, la convocante, *Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial*, ha tenido que realizar pagos indebidos que ascienden a la suma de **\$393.164.596**. Este pago representa un *daño emergente* evidente y directo, al constituir una erogación que afectó su patrimonio y su capacidad para atender otras obligaciones, situación especialmente grave considerando su estado de liquidación judicial.

El hecho de que estos pagos hayan sido efectuados está debidamente acreditado con los comprobantes aportados al proceso y no fue desvirtuado por la convocada, quien se limitó a afirmar que no era un hecho relevante, lo cual, conforme al artículo 96 del Código General del Proceso, hace que se tenga por cierto.

Asimismo, se ha establecido el nexo causal entre el proceder ilegal de la copropiedad demandada y el detrimento patrimonial sufrido por la convocante. El pago de la “*cuota complementaria*” fue una consecuencia directa de la decisión adoptada sin el quórum calificado exigido por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Dicho pago implicó que la convocante se viera privada de recursos que legítimamente le correspondían, lo que constituye un perjuicio real, cierto y demostrado. Además, el hecho de que el daño haya sido cuantificado con exactitud mediante el juramento estimatorio, sin objeción alguna por parte de la convocada, refuerza la existencia y procedencia del perjuicio reclamado.

Por último, el Tribunal ha verificado que el monto efectivamente pagado por la convocante asciende a **\$393.164.596** y que cualquier suma adicional fue cubierta por arrendatarios. En consecuencia, el perjuicio corresponde exclusivamente a los valores pagados por la convocante, quienes sufrieron un detrimento económico directo. Así, el argumento de la “*inexistencia de perjuicios*” carece de fundamento, ya que se encuentra plenamente demostrado el daño emergente causado por la decisión ilegal de la Asamblea y, por lo tanto, procede la restitución de los valores pagados, junto con los intereses moratorios solicitados por la convocante. Por lo tanto, no prospera la excepción denominada “*Inexistencia de los perjuicios solicitados*”.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



8. CAPITULO - DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Las excepciones propuestas por la parte convocada no prosperan por las siguientes razones, debidamente analizadas y resueltas por el Tribunal en el presente laudo.

En primer lugar, la excepción denominada “Caducidad de las pretensiones adicionadas con la reforma” fue abordada al analizar los presupuestos procesales. El Tribunal determinó que las pretensiones fueron formuladas de manera oportuna y dentro de los plazos establecidos por la ley. Este asunto fue resuelto al decidir sobre la competencia en la primera audiencia de trámite, sin que dicha decisión fuera objeto de recurso alguno, quedando en firme y, por tanto, sin posibilidad de cuestionamiento posterior.

En segundo lugar, la excepción de “*Falta de legitimación en la causa por activa*” fue analizada en relación con la presunta violación del derecho de voto de *Almacenes La 14 S.A.* Se concluyó que dicha sociedad estaba plenamente legitimada para demandar, ya que se le negó injustamente su derecho a participar en la asamblea con voto por no estar al día en obligaciones sujetas a un proceso de liquidación judicial.

La Ley 675 de 2001 no establece como requisito que el demandante sea un propietario ausente o disidente para poder ejercer su derecho a impugnar decisiones.

Asimismo, la Ley 1116 de 2006 dispone que las obligaciones anteriores a la liquidación deben ser gestionadas dentro del proceso concursal, por lo que exigir un *paz y salvo* por dichas obligaciones vulneró sus derechos. Sostener lo contrario implicaría exigir que, a pesar de la violación de su derecho al voto, la sociedad hubiera votado para poder demandar, lo que constituiría una clara vulneración del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia.

Por otra parte, las excepciones denominadas “Cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal” e “Inexistencia de nulidad de la causal invocada” fueron abordadas al analizar la aprobación del presupuesto anual con la

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co



incorporación de una cuota complementaria. Se determinó que dicha aprobación violó el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001, al no contar con el quórum calificado exigido para este tipo de expensas. Por lo tanto, la decisión de aprobar dicha cuota resultó nula, desvirtuando las excepciones planteadas por la convocada.

En cuanto a la excepción de “Inexistencia de los perjuicios solicitados”, esta fue resuelta al analizar el punto relativo a los perjuicios y el juramento estimatorio. El Tribunal concluyó que los perjuicios reclamados estaban debidamente demostrados, ya que la convocante acreditó con comprobantes de pago el daño emergente sufrido por el pago indebido de la cuota complementaria. Además, el monto pagado fue debidamente cuantificado y no fue objetado por la parte convocada.

Finalmente, la excepción “Innominada” no prospera debido a que el Tribunal no encontró hechos probados que constituyan una causal que permita amparar dicha excepción.

9. CAPÍTULO - DE LA RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES

En virtud del análisis y consideraciones previamente expuestas, el Tribunal Arbitral resolverá acoger las pretensiones de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial condenando a la indemnización por los perjuicios sufridos, junto con los intereses moratorios correspondientes. Sin embargo, negará la pretensión de que las condenas sean asumidas sin la concurrencia de recursos de Almacenes La 14 S.A. en Liquidación Judicial.

Finalmente, se condena a COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H. al pago de costas y agencias en derecho.

En resumen y como ya fuera debidamente referenciado en capítulos anteriores, el Tribunal despachará de forma favorable las siguientes pretensiones:

- **PRIMERA** exceptuando lo relativo a la “convocatoria indebida”.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

- **SEGUNDA** exceptuando lo relativo a la “convocatoria indebida”.
- **TERCERA**
- **CUARTA**
- **QUINTA SUBSIDIARIA**
- **SEXTA**
- **SEPTIMA**
- **OCTAVA**
- **DECIMA**
- **UNDECIMA**

Con relación a la prosperidad o no de la pretensión **DUODECIMA**, relativa a la condena en **COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**, el Tribunal emitirá un pronunciamiento independiente como se advierte a continuación:

10. CAPITULO - COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

10.1. COSTAS

El numeral primero del artículo 365 del C.G.P., ordena condenar en costas a la parte vencida en el proceso, y el numeral octavo indica que *“solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”*.

En el presente proceso arbitral, la convocante logró salir triunfante en sus pretensiones, razón por la cual, tiene derecho a ser favorecida con el pago de las costas del proceso, las cuales evidentemente fueron causadas.

De acuerdo con lo ordenado en el Auto No. 15 del veintitrés (23) de mayo de 2024 en la cual se fijaron los honorarios y gastos del Tribunal, contenido en el Acta No. 11, los valores señalados fueron:

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



CUANTIA DE LA DEMANDA	2.800.000.000,00		
UVT	\$ 47.065		
CUANTIA EN UVT	59.492,19		
RANGO	Mas 4404,00 e igual a 13237,03		
TARIFA	1,50%		
HONORARIOS POR ÁRBITRO	\$ 42.000.000		
HONORARIOS SECRETARIO	\$ 21.000.000		
GASTOS DEL CENTRO DE ARBITRAJE	\$ 21.000.000		
GASTOS DEL TRIBUNAL	\$ 1.000.000		
HONORARIOS Y GASTOS DISCRIMINADOS INCLUYENDO IVA			
CONCEPTO	VALOR	IVA 19%	TOTAL
Honorarios Arbitro Irma Barrera de Giorgi	\$ 42.000.000	\$ 7.980.000	\$ 49.980.000
Honorarios Árbitro Manuel Felipe Vela Giraldo	\$ 42.000.000	\$ 0	\$ 42.000.000
Honorarios Árbitro Camilo Hiroshi Emura Alvarez	\$ 42.000.000	\$ 7.980.000	\$ 49.980.000
Honorarios Secretario Jhonier Alquiber Vallejo López, equivalentes al 50% de los honorarios del árbitro	\$ 21.000.000	\$ 3.990.000	\$ 24.990.000
Gastos Administrativos del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, equivalentes al 50% de los honorarios del árbitro	\$ 21.000.000	\$ 3.990.000	\$ 24.990.000
Gastos del Tribunal	\$ 1.000.000	\$ 0	\$ 1.000.000
VALOR TOTAL	\$ 169.000.000	\$ 23.940.000	\$ 192.940.000
TOTAL A PAGAR A CARGO ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			\$ 96.470.000
TOTAL A PAGAR A CARGO COSMOCENTRO CIUADELA COMERCIAL P.H			\$ 96.470.000

No se incluyen los gastos de funcionamiento (\$1.000.000.00), por cuanto los mismos no se utilizaron y serán reembolsados a la parte demandante.

Teniendo en cuenta que solo la parte demandante asumió la totalidad de los honorarios y gastos del Tribunal se condenará a la parte demandada a reembolsar el 100% del valor asumido por la demandante, es decir la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$191.940.000,00).

TOTAL COSTAS: Se condenará a la parte demandada a pagar por condena en costas la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$191.940.000,00).

10.2. AGENCIAS EN DERECHO

Las agencias en derecho se fijarán de conformidad con el numeral cuarto del artículo 366 del Código General del Proceso y el artículo 2º del Acuerdo No. PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, atendiendo la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por la parte, así como la cuantía del proceso y demás circunstancias relacionadas con dicha actividad.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



En consecuencia, es indiscutible que la parte demandante por intermedio de su apoderado judicial ha desplegado todas y cada una de las gestiones procesales que estaban a su alcance (demanda, subsanación, reforma de demanda, descorrió los traslados, presentó sus alegatos de conclusión, y asistió a todas y cada una de las audiencias programadas y contrainterrogó al testigo), sin embargo, teniendo en cuenta la cuantía del proceso, el Tribunal, de conformidad al parágrafo 3° del artículo 3° del mencionado Acuerdo¹⁰⁵, fijará el 5% de dicha cuantía, es decir, la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$140.000.000.00) como agencias en derecho¹⁰⁶.

TOTAL AGENCIAS EN DERECHO: Tomando en consideración la prosperidad de las pretensiones de la demanda se condenará al pago del 100% de las agencias en derecho a la parte demandada, en la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$140.000.000.00).

TÍTULO III.

DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias entre Almacenes la 14 S.A. en Liquidación Judicial y COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H., por las consideraciones expuestas en la parte motiva de este laudo, habilitado por las Partes, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

¹⁰⁵ “Cuando las tarifas correspondan a porcentajes, en procesos con pretensiones de índole pecuniario, la fijación de las agencias en derecho se hará mediante una ponderación inversa entre los límites mínimo y máximo y los valores pedidos. Esto es, a mayor valor menor porcentaje, a menor valor mayor porcentaje, pero en todo caso atendiendo a los criterios del artículo anterior”

¹⁰⁶ Resulta de aplicarle el 5 % a la suma indicada en la demanda como cuantía del proceso por valor de \$ 2.800.000.000.00 = \$ 140.000.000.00



RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de fondo formuladas por la convocada **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**

SEGUNDO: Declarar el incumplimiento por parte de **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** de las obligaciones legales establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal, contenido principalmente en la Ley 675 de 2001, por la aprobación irregular de la “cuota complementaria” en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

TERCERO: Declarar el incumplimiento por parte de **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** de las obligaciones derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal, por la aprobación irregular de la “cuota complementaria” en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

CUARTO: Declarar que **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** violó el régimen de insolvencia contenido principalmente en la Ley 1116 de 2006, al haberle exigido a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** acreditar en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, el pago de cuotas de administración y expensas causadas antes del 16 de septiembre de 2021, en razón a que tal pasivo se debe reconocer y pagar con estricta observancia de las normas de orden público de liquidación judicial.

QUINTO: Declarar que **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** cercenó los derechos políticos de **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** al no permitirle ejercer el derecho de voto en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

SEXTO: Declarar la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023, referida a la aprobación de la “cuota complementaria” de acuerdo con lo indicado en la parte considerativa.

SEPTIMO: Declarar que **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**, perjudicó económicamente a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co



OCTAVO: En consecuencia de lo anterior, condenar a **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** a pagar, a título de daño emergente, a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M. CTE.** (\$393.164.596.00), pagados por ésta por concepto de “cuota complementaria” aprobada en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 31 de marzo de 2023.

NOVENO: Condenar a **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**, al pago de intereses moratorios a la tasa de interés más alta certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, generados desde la fecha de pago de cada “cuota complementaria” y hasta que se realice el pago total de cada una de ellas a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**.

DECIMO: Negar la pretensión consistente en que **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**, atienda todas las condenas económicas derivadas del presente Laudo, sin la concurrencia de recursos dispuestos por **ALMACENES LA 14 S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**.

DÉCIMO PRIMERO: Ordenar a **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**, la inmediata cesación de cualquier acto que impida o limite el derecho de **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, a participar y votar en las asambleas de copropietarios, en su calidad de propietario y de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y el régimen de insolvencia.

DÉCIMO SEGUNDO: Reconocer que las obligaciones por concepto de expensas comunes adeudadas con anterioridad al 16 de septiembre de 2021 son parte del proceso de liquidación judicial y no pueden ser exigidas por **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.**

DÉCIMO TERCERO: Condenar a **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** a pagar a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** por concepto de costas la suma de **CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$191.940.000,00).**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

    
www.ccc.org.co





DÉCIMO CUARTO: Condenar a **COSMOCENTRO CIUDADELA COMERCIAL P.H.** a pagar a **ALMACENES LA 14 S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** por concepto de agencias en derecho la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$140.000.000.00)**.

DÉCIMO QUINTO: Declarar causado el cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios establecidos y el IVA correspondiente de los árbitros y el secretario, por lo que se ordena realizar el pago del saldo en poder de la Presidente del Tribunal, previo descuento del 2% por concepto de la contribución arbitral de que tratan los artículos 29 y siguientes de la Ley 1743 de 2024, quien procederá a rendir cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos de funcionamiento del Tribunal, y a devolver el remanente. La parte que realizó el pago deberá entregar a los Árbitros y el Secretario los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos.

DÉCIMO SEXTO: Disponer que por Secretaría se remitan electrónicamente copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes y que se remita el expediente virtual al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

IRMA BARRERA DE GIORGI

Presidenta del Tribunal

MANUEL FELIPE VELA GIRALDO

Árbitro

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1



CAMILO HIROSHI EMURA ÁLVAREZ

Árbitro

JHONIER VALLEJO LÓPEZ

Secretario

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



CONSTANCIA DE EJECUTORIA

El suscrito secretario hace constar que el presente laudo arbitral fue notificado en audiencia celebrada el día dieciséis (16) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024) tal como consta en acta No. 22 de la misma fecha.

El término para solicitar aclaraciones, correcciones o complementaciones al laudo de que trata el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012 transcurrió entre los días 17 y 23 de diciembre de 2024. Inhábiles los días 21 y 22 del mismo mes y año.

El día 20 de diciembre de 2024, esto es de manera oportuna, el apoderado de la convocada radicó a través de correo electrónico solicitud de aclaración y corrección del laudo.

Las mencionadas solicitudes fueron resueltas mediante auto No. 32 del 3 de enero de 2025, por lo que el referido laudo arbitral quedó ejecutoriado en dicha fecha de conformidad con lo dispuesto en el artículo 302 del Código General del Proceso¹⁰⁷ y presta mérito ejecutivo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 306 ibídem¹⁰⁸ e inciso tercero del artículo 42 de la Ley 1563 de 2012¹⁰⁹.

Para constancia se firma a los tres (3) días del mes de enero de 2025.



JHONIER VALLEJO LÓPEZ

Secretario

¹⁰⁷ **“ARTÍCULO 302. EJECUTORIA.** Las providencias proferidas en audiencia adquieren ejecutoria una vez notificadas, cuando no sean impugnadas o no admitan recursos.

No obstante, cuando se pida aclaración o complementación de una providencia, solo quedará ejecutoriada una vez resuelta la solicitud. [...]”

¹⁰⁸ **“ARTÍCULO 305. PROCEDENCIA.** Podrá exigirse la ejecución de las providencias una vez ejecutoriadas o a partir del día siguiente al de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, según fuere el caso, y cuando contra ellas se haya concedido apelación en el efecto devolutivo. [...]”

¹⁰⁹ **“ARTÍCULO 42. TRÁMITE DEL RECURSO DE ANULACIÓN.** [...] La interposición y el trámite del recurso extraordinario de anulación no suspenden el cumplimiento de lo resuelto en el laudo, salvo cuando la entidad pública condenada solicite la suspensión. [...]”

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861369
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1