



Proceso	Verbal
Demandante	José Evelio Pérez Arboleda
Demandado	Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H.
Radicado	No. 05360-31-03-001-2019-00121-01
Procedencia	Juzgado 1º Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 019
Decisión	Revoca parcialmente
Tema	Impugnación de actos de asamblea
Subtemas	Impugnación de decisiones de asamblea. Requisitos para la convocatoria y realización de la asamblea. Actas de asamblea. Asamblea por derecho propio o asamblea universal.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), once de julio de dos mil veintidós

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto tanto por la parte demandante como por la demandada, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ (ANT.)**, en el proceso verbal instaurado por **JOSÉ EVELIO PÉREZ ARBOLEDA**, contra la

COPROPIEDAD CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA P.H.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Solicita el demandante que por carecer de los requisitos legales y estatutarios se declare la nulidad absoluta del Acta de Asamblea de copropietarios del 21 de marzo de 2019, de 4:00 p.m. a 2:50 a.m., suscrita por Vanesa Calle Soto como presidenta y Jorge Echavarría, como secretario; al igual que el documento denominado Acta de Consejo de Administración del 26 de marzo de 2019, sin firma, donde se pretendió designar como gerente de la copropiedad al señor Andrés Fernando Varela Usta y remover del cargo al señor Juan Orlando Toro Escobar.

Elementos fácticos: Afirma el demandante que es propietario del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-1100298 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, que hace parte de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P. H.; se citó para asamblea ordinaria de copropietarios No. XXXIII de 2019, que se llevaría a cabo el 21 de marzo de 2019 a las 4:00 p.m.; el demandante asistió a la asamblea, que inició a las 6:07 p.m., con un quorum del 89.98% de un millón de votos totales de la copropiedad y en el transcurso de la asamblea se incrementó hasta alcanzar el 95.13% de los votos totales y se designó como presidente de la asamblea al demandante, y como secretario, el señor Luis Carlos Salinas Nieto; se desarrolló el orden del día hasta el numeral once de los mismos; pues al abordar el punto doce, para la elección del Consejo de Administración, se concedió un

término de treinta (30) minutos para la conformación de planchas, se presentaron cinco (5) con principales y suplentes para ser sometidas a votación, las que solo se podían conformar por copropietarios según el art. 53 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal; como las planchas estaban integradas por delegados y no por propietarios, se consideró improcedente la postulación de algunos nombres, previo concepto de la asesora jurídica de la copropiedad, quien esgrimió las razones para tal determinación; como esta decisión generó que un grupo de inconformes propiciara confrontaciones verbales y grandes altercados que afectaron el orden de la reunión, el presidente de la Asamblea consideró que no se daban las garantías para continuar con la sesión y procedió a dar por terminada la misma, la cual culminó a las 12:30 a.m., como se puede constatar en el respectivo video y en el acta de la asamblea; sin embargo, los asistentes que generaron el estado de hostilidad pretendían continuar con la Asamblea a pesar de la decisión adoptada por el Presidente; el revisor fiscal en su afán de velar por el debido funcionamiento de la propiedad horizontal, debió intervenir solicitando la verificación del quorum para poder continuar o no con la Asamblea; no obstante, esa advertencia no se realizó la verificación del quorum, procediendo el revisor fiscal a advertir expresamente que... *“cualquier decisión que tomaran de ahí en adelante, no reuniría los requisitos exigidos por la norma”*; bajo estas circunstancias, se debe entender que el Consejo de Administración elegido en la Asamblea del 22 de marzo 2018, continuaba ejerciendo sus funciones hasta tanto no se nombrara un nuevo consejo acorde con los requisitos legales y reglamentarios; dicho Consejo reeligió como gerente y representante legal de la copropiedad al señor Juan Orlando

Toro Escobar por la vigencia del año 2019; decisión que fue inscrita por la Secretaría Jurídica del Municipio de Itagüí, conforme la Resolución No. 69814 del 03 de mayo de 2019.

La señora Vanesa Calle Soto, quien había asistido en representación y no como copropietaria a la Asamblea, se apropió del cargo de presidente de la Asamblea y el día 26 de marzo de 2019, remitió a la Secretaría Jurídica del Municipio de Itagüí un documento denominado Acta de la Asamblea General de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia No. 0033, del 21 de marzo de 2019, celebrada entre las 4:00 p.m., y las 2:50 a.m., que suscribió como presidenta y los señores Jorge Echavarría, como secretario y Alirio Rendón Hurtado, como Comisión para Revisión y Redacción; al día siguiente, la señora Calle Soto remitió un nuevo documento a esa dependencia y, entre otros asuntos, pretendió remover del cargo de gerente, al señor Juan Orlando Toro Escobar y, en su reemplazo nombrar al señor Andrés Fernando Varela Usta; esta acta no se concluye, no cuenta con firmas y utilizó el logo de la copropiedad sin autorización; dados los requerimientos que se realizaron, los reseñados actos no fueron registrados porque solo aparecen inscritos los emanados por el real y auténtico presidente de la Asamblea, señor José Evelio Pérez Arboleda; incluso, se promovió acción de tutela la que fue negada por improcedente por el Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad; como el Acta de Asamblea presentada por la señora Vanesa Calle Soto, no cumple con los requisitos legales ni estatutarios está viciada de nulidad absoluta, por ausencia de quorum necesario para deliberar y votar, entre otras irregularidades; amén, que no se publicó ni se puso en conocimiento de los copropietarios, desconociendo lo previsto

en los artículos 53 de la Ley 675 de 2001 y 109 del Reglamento de Propiedad Horizontal; por el contrario, el acta de fecha 21 de marzo de 2019, suscrita por el demandante como presidente, el señor Luis Carlos Salinas Nieto como secretario y los señores Fernando Sierra López y Pastor González, como miembros de la comisión revisora y de aprobación, fue publicada en el órgano de comunicación de la copropiedad.

Admisión y réplica de la demanda: Se admitió el 24 de mayo de 2019; notificada a la demandada, se allanó, en proveído del 19 de julio adiado, no se tuvo en cuenta dicha respuesta porque fue presentada en forma extemporánea.

Intervención: La señora Olga Lucia Cardona Bedoya, como copropietaria de un inmueble que hace parte de la Central Mayorista de Antioquia P.H., presentó solicitud de Intervención ad-excludendum, solicitando no se acogieran las pretensiones de la demanda porque no se ajustan a la ley y vulneran los derechos fundamentales de los copropietarios y como excepciones de fondo, propuso: ***i) Carencia de facultad para accionar, por parte del demandante; ii) inepta demanda y, iii) la genérica.***

Sentencia: Se profirió el 13 de marzo del año 2020, con la siguiente resolución:

"Primero: DECLARAR NO PROBADOS los medios de defensa que la interviniente excluyente denominó como "carencia de facultad para demandar de la parte demandante inepta demanda" conforme con lo expuesto.

"Segundo: DENEGAR las suplicas de la demanda, incoada por el señor JOSÉ EVELIO PÉREZ ARBOLEDA en contra de la CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA PH, conforme con lo expuesto.

"Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandante y demandada a favor de la interviniente excluyente señora Olga Lucia Cardona Bedoya, por agencias en derecho se fija la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes que deberán pagar a prorrata la parte actora señor José Evelio Pérez Arboleda y la Central Mayorista de Antioquia PH".

Luego de referir al régimen de propiedad horizontal y con soporte en jurisprudencia patria, frente al material probatorio allegado al plenario indica que todas las pruebas fueron valoradas en conjunto conforme las reglas de la sana crítica; pero solo hará mención a las pruebas más relevantes para adoptar la decisión; con la demanda se aportó copia del acta de asamblea de copropietarios Nro. 33 del 21 de marzo de 2019, celebrada entre las 4:00 p.m., y las 12:30 a.m., en la que se constata los hechos esgrimidos en la demanda y su contestación frente al desarrollo de la asamblea y que aparece suscrita por el presidente, secretario y los miembros de la comisión de revisión; allí da cuenta del punto 12 del orden del día, donde consta lo indicado en la demanda en cuanto a la calidad que deben ostentar los integrantes del Consejo de Administración; esto es, propietarios y no delegatarios; frente a esa decisión no se pudo llegar a ningún acuerdo y se generó altercados, lo que llevó al presidente a considerar que no existían garantías para el desarrollo de la reunión y la dio por terminada; obra copia de la Resolución No. 69814 del 03 de mayo de 2019, emitida por el Secretario Jurídico del Municipio de Itagüí, donde consta la

inscripción de la persona jurídica demandada y como su representante legal, el señor Juan Orlando Toro Escobar, según acta del 28 de marzo de 2019; igualmente obra la documentación allegada por el ente municipal que sirve de soporte para la inscripción de la persona jurídica; copia de la escritura 1775 del 03 de octubre de 2006, que contiene el reglamento de propiedad horizontal de la Central Mayorista de Antioquia; copia de la asamblea de copropietarios; copia de lo atinente al Consejo de Administración donde consta lo pertinente para la elección de su integrantes; registros fílmicos y visuales de la asamblea de copropietarios donde consta todo lo pertinente a su desarrollo, como lo es la designación del Consejo Directivo; procedió a realizar una síntesis de lo observado en la grabación y señalando que varios de los asistentes iniciales se retiraron quedando un número menor que no se puede determinar; la reunión fue presidida por la señora Vanesa con intervención del señor Alirio Rendón; no existe duda sobre la celebración de la asamblea del 21 de marzo de 2019 de la Central Mayorista de Antioquia, donde se abordaron los puntos del orden del día y que fue presidida por el señor José Evelio Pérez como presidente; además, es claro que al abordar el punto 12 del orden del día, consistente en la designación del Consejo de Administración, al intervenir la asesora jurídica exigiendo la verificación de las personas que se postularon, quienes deberían tener la calidad de propietarios o facultad expresa para ello, se presentó la discusión y divergencia sobre este punto, razón por la cual y ante la falta de garantías para su continuación, el señor presidente dio por terminada la reunión; decisión que enardeció más los ánimos de los participantes, entre ellos, del señor Alirio Rendón; posteriormente, una vez se ausentó de la asamblea el presidente José Evelio Pérez

Arboleda, el revisor fiscal advirtió a los presentes sobre la necesidad de constatar la existencia del quorum, toda vez, que se proponía elegir los miembros del Consejo de Administración, solicitud que no encontró eco como da cuenta la prueba que viene de relacionarse.

En este orden es necesario recalcar que el art. 49 de la Ley 675 de 2001, establece quiénes pueden impugnar las decisiones de la asamblea; en el presente caso, las actas demandadas son del 21 y 26 de marzo de 2019; la demanda fue presentada el 21 de mayo adiado, es decir, dentro del término legalmente establecido; igualmente, se debe tener presente lo previsto en el art. 167 del C.G.P., en cuanto a la carga de la prueba; en este caso, se solicita la nulidad del acta de la asamblea suscrita por la señora Vanesa Calle Soto, como presidenta y, Jorge Echavarría, como secretario, y el acta del Consejo de Administración sin firma, del 26 de marzo de 2019 con hora 4:00 p.m. Adujo la parte actora que se vulneró los arts. 94 del reglamento de propiedad horizontal y 45 de la Ley 675 de 2001; señala como fundamento la inexistencia del quorum para la adopción de las decisiones antes aludidas; entre otras, por continuar con el desarrollo de la sesión a pesar de que el presidente la dio por terminada; remover el presidente y secretario elegidos por la asamblea y designar un nuevo presidente y secretario, así como un nuevo Consejo de Administración; además, los miembros del Consejo de Administración deben ser propietarios y no delegatarios; constatados los medios de convicción que vienen de analizarse, surge que con la demanda no fueron aportadas de forma física las actas objeto del proceso; al requerir a las partes en tal sentido, el pretensor señaló que dichos documentos se

acompañaron a la demanda en disco compacto, lo que fue debidamente corroborado; en el presente caso, se tiene que si bien se demostró la divergencia frente a la calidad de las personas que podían postularse para ser miembros del Consejo de Administración; que la parte actora expresó la falta de quorum para tener como válidas dichas actuaciones por quienes siguieron con la asamblea; además, de los otros argumentos esgrimidos como causales de nulidad, es evidente que tales circunstancias no se acreditaron en esa instancia judicial; puesto que no está demostrado si el quorum que existía al momento de dar inicio a la nueva reunión permitía proseguir con las actuaciones a las que los asistentes acordaron darles continuidad; de otro lado, no se puede determinar que la orden de terminación de la sesión ordinaria por parte de quien fungía como presidente, pueda llevar al juzgado a determinar que esta circunstancia per se configuró una causal de nulidad, pues tal evento no constituye una causal objetiva de nulidad porque como viene de indicarse y al tenor del art. 45 de la Ley 675 de 2001, la asamblea sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen 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; argumento que determina la carencia de sustento de esa circunstancia como causal de nulidad; así las cosas, no están demostrados los elementos para que la parte actora pueda sacar adelante sus pretensiones; pues si bien el revisor fiscal consideró que no había quorum para seguir deliberando, como lo señaló en su declaración, ello no se constató de manera efectiva; máxime que éste reconoce que de las personas que quedaron como asistentes habían personas que no solo representaban a uno

sino a varios de los copropietarios de la propiedad horizontal; si bien el día de ayer se trajo respuesta a oficio expedido por el Juzgado, allegando la lista de los asistentes a la asamblea, la misma se constata solo hasta las 12:30 a.m., del 22 de marzo de 2019 y no hasta las 2:50 a.m., de ese mismo día, de lo cual da cuenta el acta objeto de la demanda; es importante tener en cuenta que en la declaración rendida por el director administrativo y financiero de la copropiedad, quien manifestó que se ha desempeñado como secretario general desde el momento en que se posesionó como tal de la Central Mayorista de Antioquia; éste no hizo constar en el acta todas aquellas circunstancias que acaecieron hasta que se dio por terminada la sesión, esto es, casi hasta las 3:00 a.m.; frente a pregunta sobre si se constató el quorum mínimo para continuar deliberando, fue enfático en señalar que esta circunstancia no se esclareció, a pesar de los múltiples requerimientos que hizo el revisor fiscal en ese sentido; así las cosas, se denegarán las súplicas de la demanda.

Frente a la intervención de la tercera excluyente, quien presentó oposición a las pretensiones de la demanda y a su respuesta porque la demandada desde su contestación ha estado de acuerdo con lo pretendido; razón por la que no es necesario que el Juzgado se pronuncie frente a las excepciones propuestas por la interviniente, denominadas carencia de facultad para accionar de la parte demandante e inepta demanda, basadas en la falta de legitimidad del señor Evelio Pérez Arboleda, las cuales se descartan a la luz del art. 49 de la Ley 675 de 2001, que establece que los propietarios de los bienes privados están facultados para demandar las referidas actas; ostentando el señor Pérez Arboleda la titularidad del bien con matrícula No.

001-1100298 que hace parte de la Central Mayorista de Antioquia; no obstante lo anterior, como viene de indicarse es claro que la parte demandante no cumplió con la carga de la prueba para demostrar las causales de nulidad invocadas frente a los actos atacados; se insiste, por esta razón se denegarán las pretensiones de la demanda; se condenará en costas al demandante y a la demandada a favor de la interviniente excluyente, y como agencias en derecho se fijará el equivalente a 5 SMLMV.

Apelación: Lo interpuso tanto la parte demandante como la demandada. El extremo activo adujo los siguientes reparos contra la sentencia: Al Despacho concurrió el revisor fiscal, quien de manera clara y como aparece en los videos, declaró que solicitó en varias oportunidades que se verificara el quorum, sin que se hubiera procedido a ello, existiendo dentro de la copropiedad un sistema electrónico efectivo para su verificación; además, de la asamblea hizo parte la doctora Aracelly, quien señaló que la calidad de propietario se tenía que tener para ser miembro del consejo, como lo determina la Ley 675 de 2001; está demostrado que el señor Evelio, quien ostentaba la presidencia de la asamblea y designado por un quorum total; una vez determinó que no se daban las garantías para continuar la asamblea decidió darla por terminada; decisión de la que hicieron caso omiso algunas personas que dispusieron continuar con la asamblea; se debe tener en cuenta que acá una sola persona generó oposición pues los demás asambleístas no lo hicieron; dentro de los tres (3) días siguientes continuará con la sustentación por escrito.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, expresó: al proferir el fallo el a quo no dio cumplimiento a lo previsto en el art. 280 del C.G.P., porque en la decisión resultan escasos los razonamientos legales, de equidad y doctrinarios, así se observe una extensa apreciación personal del juzgador del video donde consta el desarrollo de la asamblea de propietarios, partiendo de supuestos equívocos o mal apreciados, generando una carga probatoria a las partes imposible de cumplir y llevando a descalificar la demanda, dejó de lado que el fundamento jurídico está previsto en el reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 675 de 2001; además, la demanda no solo se sustenta en la existencia del quorum, del cual se afirma en la sentencia que si existió cuando claramente no se midió; sino también, en las decisiones que con posterioridad se tomaron por el grupo de personas que pretendió continuar con la asamblea liderado por el señor Alirio Rendón Hurtado y las decisiones del supuesto Consejo de Administración que eligieron; pues si en gracia de discusión se aceptara que la asamblea inicial no fue terminada, como lo fue, la existencia posterior de quorum per se no genera la aprobación de las decisiones que se tomaron, ya sea porque no alcanzaron la votación requerida o porque la votación no se sometió a los mecanismos electrónicos establecidos para ello, o porque las determinaciones no eran procedentes a la luz de la Ley 675 de 2001; por lo que la decisión de primer grado no se observa congruente en los términos del art. 281 del C.G.P.

Para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, está acreditado en el plenario que: 1) el demandante es propietario del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-1100298 que hace parte de la Central Mayorista de Antioquia,

como consta en el certificado de libertad allegado; 2) la celebración de la asamblea de propietarios No. 33 de la Central Mayorista de Antioquia, que tuvo lugar el 21 de marzo de 2019, presidida por el señor José Evelio Pérez Arboleda como presidente; el señor Luis Carlos Salinas Nieto como secretario; los señores Fernando Sierra López y Pastor González, como miembros de la comisión revisora y aprobatoria del acta y, el señor Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez, como revisor fiscal; 3) se dio inició a la asamblea con un quorum del 89.98% de un millón de votos totales que se incrementó hasta el 95.13%; la medición de los votos totales dada su magnitud se hizo por medio de un software de lectura de código de barras que previamente había sido asignado a cada participante, lo que se acreditó con la declaración del señor Luis Carlos Salinas Nieto; 4) agotados los demás puntos del orden del día, al llegar al número 12, para la elección del Consejo de Administración, luego de la intervención de la asesora jurídica para establecer las personas que podían hacer parte de dicho ente, se generó una fuerte discusión entre gran parte de los asistentes, dando lugar a que el presidente de la Asamblea la diera por terminada por falta de garantías, tal como consta en el acta que aparece suscrita por el presidente, el secretario y los integrantes de la comisión revisora y aprobatoria, la cual fue debidamente publicada; 5) dada la continuidad del Consejo de Administración elegido en el año 2018, se ratificó al gerente Juan Orlando Toro Escobar como representante legal de la copropiedad; hecho que fue objeto de inscripción ante la Alcaldía Municipal, mediante Resolución No. 69814 del 03 de mayo de 2019; 6) una vez terminada la asamblea de copropietarios acorde con lo ordenado por su presidente y pasados 20 minutos, un grupo de personas liderado por el señor Alirio Rendón Hurtado, pretendió continuar

con el desarrollo del punto 12 del orden del día, esto es, la elección del Consejo de Administración, no obstante que el revisor fiscal en varias ocasiones les advirtió sobre la validación del quorum porque cualquier decisión que se tomara no reunía los requisitos legales y, 7) se allegó prueba de las actas objeto del proceso; además, se debe tener presente la presunción en contra de la demandada por no dar respuesta a la demanda como lo dispone el art. 97 del C.G.P.

Los puntos objeto de debate frente a las decisiones contenidas en el acta, consisten en que el a quo no determinó la existencia del quorum deliberatorio y decisorio, para dar inicio a la asamblea y adoptar las decisiones al interior de la misma, acorde con el software especializado debidamente determinado para ello; no se valoraron en debida forma las actas y videos del desarrollo de la asamblea de copropietarios, ni se hizo ningún pronunciamiento sobre la validez de las decisiones adoptadas en la supuesta asamblea liderada por el señor Alirio Rendón; no fue objeto de análisis los supuestos señalados por la parte actora y aceptados por la encausada, en cuanto la decisión del presidente de dar por terminada la asamblea por falta de garantías; tampoco fue objeto de estudio la conformación y elección del Consejo de Administración de la plancha liderada por el señor Alirio Rendón Hurtado; además, dicha acta no fue aprobada por la mayoría de los miembros de la comisión revisora y aprobatoria, pues como miembro de ésta solo fue suscrita por el señor Alirio Rendón Hurtado; el acta no fue publicada ni informada a cada uno de los propietarios como lo ordena la Ley 675 de 2001; no se valoró en debida forma la declaración del revisor fiscal Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez, ni la falta de respuesta a la demanda en los términos del art. 97

del C.G.P., ni se hizo ningún pronunciamiento frente a la pretensión segunda.

De la intervención de la tercera excluyente, afirma que la solicitud no cumple con los requisitos legales, ni de la misma se corrió traslado a la contraparte; la interviniente en la declaración de parte afirmó que no presenció lo acontecido en la asamblea y que esgrime en su solicitud, porque delegó su voto al señor Alirio Rendón Hurtado y ni siquiera observó los videos donde consta el desarrollo de la asamblea; también se evidenció, que la tercera promovió demanda de impugnación de decisiones de asamblea contra la Central Mayorista de Antioquia, ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, radicado No. 2019-00119, al parecer con pretensión similar a la presente; no se advirtió que la intervención de la tercera tenía que someterse a los términos de caducidad; en el presente caso, se encuentran aunados los elementos axiológicos para la prosperidad de la pretensión. Por estas razones, solicita se revoque la decisión de primer grado.

Por su parte, la demandada como reparos señaló que es claro el análisis del acta del 21 de marzo de 2019, pero ante lo demostrado faltó el estudio de los puntos centrales objeto de discusión, esto es, el nombramiento de presidente y secretario en el transcurso de las 12:30 y las 2:30 a.m., sin que obre prueba documental ni constancia audiovisual que la remoción de los anteriores signatarios fue válidamente adoptada; el sistema electrónico con el que se contabilizaron los votos fue de claro conocimiento en todo el proceso para determinar que se podía realizar la verificación del quorum; sino existía la determinación del quorum para tomar las decisiones

mínimamente se tenía que establecer para comprobar si las decisiones tomadas entre las 12:30 a.m., y las 2:30 a.m., del 22 de marzo, eran válidas; el Juzgado no se pronunció frente a la remoción del presidente y secretario de la asamblea ni determinó si la elección del Consejo de Administración que se hizo entre las 12:30 a.m., y las 2:30 a.m., fue válida, pues si esta no se sometió a la votación de rigor como aconteció con todas las decisiones que debían adoptarse, mínimamente debió resolver que sucedía con dichas deliberaciones; tampoco existe evidencia de que no lograron su registro ni asentamiento por la asamblea general porque no hay prueba de que se hayan votado; un asunto es determinar el quorum que dará un número de votos, pero el Juzgado no analizó si esas elecciones tenían o no validez; resulta importante pronunciarse frente a que la asamblea duró hasta las 2:30 a.m., porque no se tuvo la suficiente argumentación para determinar que sucedió con las decisiones que fueron adoptadas; si el video mostraba una carencia de personas no se podía establecer que se estaba frente a una decisión totalmente valida; frente a este punto específico se sustentará dentro de los tres (3) días siguientes, pero quedan claros los puntos sobre los cuales versará la sustentación; además, el Juzgado no hizo un debido análisis sobre las declaraciones del señor Gustavo Londoño, del secretario y de los interrogatorios de parte, para tomar como tal su simple afirmación en cuanto que como no se tomó el quorum se tenía que tener por valido lo demás; aquí hubo una inactividad de la interviniente excluyente; no trajo los testigos ni el acta debidamente suscrita a lo que se comprometió desde la pasada audiencia y, a pesar de ello, el a quo le da pleno valor probatorio a otras situaciones que no están en el expediente; la apelación también comprende la condena en costas; las

excepciones formuladas por la tercera excluyente no fueron acogidas y no se entiende como el a quo estimó que la condena en costas era a favor de ésta. Sobre estos puntos versará la sustentación ante el superior.

Luego, dentro de los tres días siguientes el extremo pasivo señaló que el Juzgado no se pronunció sobre la totalidad de las causales de nulidad invocadas, las cuales están debidamente enlistadas en el hecho 27 de la demanda para que la decisión resultara congruente con los fundamentos fácticos y las pretensiones del libelo genitor; para lo cual debió tener presente las pruebas aportadas y lo que determinan las normas que regentan la materia; el art. 167 del C.G.P., se aplicó en forma inadecuada al imponer a la parte actora una carga indebida y dejar de lado la carga dinámica de la prueba, tal como lo ha ordenado la jurisprudencia constitucional; no se efectuó ningún análisis sobre la elección de los nuevos miembros del Consejo de Administración, en cuanto a la calidad que deben ostentar para ocupar dichos cargos, tal como lo disponen las normas que regentan la materia; existe una indebida valoración de las pruebas adosadas al plenario; el Juzgado dio trámite a la intervención del tercero excluyente sin dar traslado a las demás partes para que se pronunciaran y, no obstante, que no acogió las excepciones propuestas, condenó en costas al demandante y a la demandada en favor de éste. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda.

Al descorrer el traslado en segunda instancia para sustentar el recurso de apelación, tanto la parte demandante como la

demandada, en síntesis, volvieron sobre los argumentos esgrimidos en primera instancia y que vienen de extractarse.

Por su parte, la tercera interviniente a través de su mandatario judicial, oportunamente señaló que la intención del demandante es desconocer el nombramiento del consejo de administración de la Central Mayorista de Antioquia, así como lo decidido válidamente en la asamblea de copropietarios realizada el 29 de marzo de 2019, que fue presidida por la señora Vanessa Calle Soto y donde fungió como secretario el señor Jorge Echavarría; igualmente, se pretende desconocer los efectos del acta del consejo de administración del 26 de marzo de 2019, que designó como gerente al señor Andrés Fernando Varela; actos que se tornan válidos y que corresponden a la real voluntad de los asambleístas; frente a los reparos del extremo activo, señala que en cuanto a la verificación del quorum resulta relevante lo indicado en el hecho 7º de la demanda, en cuanto afirma que hubo un quorum del 95.13%; lo que no se puede desconocer por el hecho que el presidente de la asamblea abandonó la reunión, ya que se trató de una estrategia abusiva y usurpadora, de la decisión voluntaria de la mayoría, lo que aparece consignado en el hecho 15 de la demanda; además, no se puede pretender que el uso del software es obligatorio para determinar el quorum porque el control del mismo estaba a cargo de quienes abandonaron la reunión, sin que se presentaran problemas de orden público o se generara una amenaza real que diera lugar a ello; además, de manera equivocada se aduce que los miembros del consejo deben ser copropietarios, toda vez, que ello riñe con lo estipulado en los arts. 109 y 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal; no es cierto que el a quo no hubiera revisado los aspectos formales

del acta, sino, que todo ello obedece al actuar tozudo de la presente administración, que quiere desconocer la voluntad de la mayoría expresada por la asamblea de copropietarios; además, para el presente caso, resulta irrelevante que se valore las funciones del revisor fiscal; así como la conducta del extremo pasivo al dar respuesta a la demanda en forma extemporánea, porque ambos están obrando bajo un mismo interés; tampoco resulta relevante lo atinente al análisis de la intervención de la tercera excluyente porque no existe mérito para que se declare la nulidad de los actos demandados. En relación al recurso interpuesto por la demandada, expresa que corresponde a una reiteración del presentado por el pretensor; amén, que ésta no estaría legitimada para apelar una decisión en la que se desestimaron las pretensiones incoadas en su contra y, por esta motivo, el recurso debe ser rechazado; por estas razones solicita, se desestimen los recursos interpuestos y se deje en firme lo decidido en la asamblea de copropietarios del 21 de marzo de 2019 y por el consejo de administración en acta del 26 de los mismos, mes y año.

Se deja constancia por la Sala, que la tercera interviniente directamente trajo otro pronunciamiento, que no se tiene en cuenta porque no puede ejercer el derecho de postulación, por no ser abogada titulada en ejercicio.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: (i) ¿El a quo incurrió en una

indebida valoración fáctica y probatoria? (ii) ¿las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar?

La impugnación de decisiones: Expresamente consagra el artículo 49 de la Ley 675 de 2001: "**IMPUGNACION DE DECISIONES.** *El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

"La impugnación 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 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

"PARÁGRAFO. *Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del título II de la presente ley".*

Este dispositivo es esclarecedor, en la medida que precisa que lo que es objeto de impugnación son las decisiones de la asamblea general de copropietarios y no propiamente el acta, que contiene las mencionadas decisiones.

La precisión reviste vital trascendencia en la medida que si se aceptara que el acta de la asamblea es la que es objeto de

impugnación, todas las decisiones allí adoptadas, con independencia de su legalidad, saldrían del mundo jurídico y no se podrían ejecutar o hacer valer. Es pertinente puntualizar que necesariamente no se puede predicar la invalidez de todas las decisiones adoptadas en una asamblea de copropietarios; pues es posible que a pesar de que la convocatoria de los copropietarios a una asamblea se cumplió con todas las formalidades legales y estatutarias, solamente están viciadas de nulidad algunas de las decisiones allí adoptadas, frente a las cuales no se cumplió con los requisitos legalmente establecidos, como cuando la ley establece un quórum especial para una decisión o cuando en una asamblea extraordinaria se incluyen temas no previstos en la convocatoria, irregularidades que no tienen por qué hacerse extensivas a otras decisiones que fueron adoptadas con el cumplimiento de todas las formalidades legalmente establecidas.

También es pertinente precisar, que sería necio llegar a sostener que todas las decisiones adoptadas por una asamblea no adolecen de ninguna anomalía, cuando precisamente la irregularidad se cometió en la convocatoria o cuando no concurre el quórum requerido para deliberar y decidir.

Sobre el particular resulta ilustrativa autorizada doctrina nacional, que al referirse al artículo 49 de la ley 675 de 2001, prescribe: *"Hace bien la norma al emplear la expresión "Impugnación de decisiones", Puesto que a la hora de la verdad y como criterio general se impugna la decisión de la asamblea general y no el acta que la contiene. Así, sí la única decisión de la asamblea objeto de impugnación es el presupuesto aprobado en contra de la ley o de los estatutos, no sería de recibo*

impugnar el acta porque los otros actos o decisiones contenidos en ella a lo mejor nacieron en derecho; una declaración de nulidad del acta arrasaría de paso, como una especie de germen maligno, los actos que se acogieron al imperio de la legalidad. Ello no quiere decir que eventualmente cuando el acta exprese algo distinto a lo aprobado o reprobado en la asamblea o sus términos sean contradictorios con la decisión tomada, la acción se dirija más al acta en si misma que a la decisión tomada. En este caso la acción se dirige solamente a que el acta exprese el querer de la asamblea y no a obtener su nulidad" (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. La Propiedad Horizontal en Colombia – conforme con la Ley 675 de 2001; Editorial Leyer; Tercera Edición 2005, Bogotá – Colombia; Pág. 326).

Las actas: Expresamente consagra el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 que: *"Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el Secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

"En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

"Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o

conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de su publicación.

"La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite".

Consecuente con lo anterior tenemos, que el acta es la relación escrita de lo ocurrido en la asamblea de copropietarios, la que debe cumplir unos requisitos mínimos de contenido como lo prevé la norma que viene de transcribirse. No queda duda que la finalidad de las formalidades de contenido que se exigen para el acta constituye una garantía para los copropietarios, e incluso, para otras personas que no lo son, porque como se puede advertir de la preceptiva que viene de citarse, su función primordial es la de servir de medio de prueba, pues expresamente prevé el mencionado dispositivo que *"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"*.

Ahora, si el acta no aparece firmada por el presidente, el secretario y la comisión verificadora, sigue la suerte de todo documento sin firma, como es la que se reputa como inexistente.

El disenso: Corresponde al Tribunal determinar si se configuraron las irregularidades denunciadas en las decisiones

adoptadas en la asamblea ordinaria llevada a cabo el 21 de marzo de 2019, entre las 4:00 p.m., y las 2:50 a.m., y que aparece suscrita por la señora Vanesa Calle Soto, como presidenta y el señor Jorge Echavarría, como secretario; para cuyo efecto, se pasa a realizar el respectivo análisis, conforme con las pretensiones aducidas en la demanda.

Frente a las reuniones de la asamblea, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, establece: *"La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

"Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

"PARÁGRAFO 1o. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por*

comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

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

Sobre el particular se aportaron las siguientes pruebas: como anexo de la demanda se allegó copia del Acta No. 033 de la Asamblea de Copropietarios de la Central Mayorista de Antioquia, que tuvo lugar el día 21 de marzo de 2019, entre las 4:00 p.m. y las 12:30 a.m., donde se eligió como presidente al señor José Evelio Pérez Arboleda, secretario al señor Luis Carlos Salinas Nieto y como miembros de la comisión para revisión del acta los señores Fernando Sierra López, Alirio Rendón y Pastor González, donde aparece que los puntos del 1 al 11 del orden del día, fueron evacuados en debida forma y al llegar al punto 12, esto es, la elección del Consejo de Administración, se dejó constancia que se presentaron cinco planchas con sus principales y suplentes; frente a las cuales la abogada de la copropiedad requirió a los delegados que no son propietarios para que presentaran el poder con facultad para postular a sus poderdantes como miembros del Consejo de Administración, como lo dispone el art. 53 de la Ley 675 de 2001, y lo señalan los conceptos emitidos por el Ministerio de Vivienda; medida a la que se opusieron los aspirantes al Consejo de Administración, no propietarios al considerar que estaba fuera de tiempo; como frente a esta situación no se llegó a un acuerdo, se presentaron altercados entre los participantes, lo que llevó al presidente de la sesión a considerar que no existían garantías de orden para

continuar la asamblea y la dio por terminada; además, se dejó expresa constancia que: *“Aunque algunos comerciantes solicitaron continuar, ya no existía quórum por lo que no fue posible proseguir con el orden del día”*; e igualmente, quedó consignado que: *“La revisoría fiscal solicito (sic) a aquellos asistentes que quedaron en el recinto, después de que el presidente diera por terminada la asamblea, validar sus votos a fin de verificar el quórum porque en su concepto ya no existía quórum ni deliberatorio ni decisorio para continuar válidamente con la asamblea, y a pesar de insistirles varias veces a los asistentes, no se hizo la validación del quórum, por lo que les advirtió expresamente que cualquier decisión que tomaran de ahí en adelante, no reuniría los requisitos exigidos por la norma”*; como lo indicó el a quo, este aserto lo corroboró el señor revisor fiscal en la declaración que rindió, señalando por último, que siendo las 12:30 a.m. se dio por concluida la sesión; documento que no fue controvertido ni tachado por las partes; amén, que no se encuentra acreditado que las decisiones en él contenidas hubieran sido impugnadas conforme los lineamientos legales, por lo que se debe tener como plena prueba.

Igualmente, con la demanda se trajo copia del acta 0033, correspondiente a la asamblea ordinaria de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia, llevada a cabo el 21 de marzo de 2019, entre las 4:00 p.m. y las 2:50 a.m., en la que se documenta las decisiones adoptadas frente a los puntos 1 a 11 del orden del día y frente a los 12 y 13, esto es, la designación del Consejo de Administración y proposiciones y varios, donde se afirma que surgieron las irregularidades y se formularon los cuestionamientos puestos de presente en la demanda, pues

como viene de indicarse en el acta escrutada líneas atrás, estos puntos no fueron evacuados porque el presidente de la Asamblea a raíz de los inconvenientes presentados la dio por terminada; con todo, en la presente acta aparece consignado que como el señor presidente de la asamblea se bajó del recinto y se retiró sin poner en consideración ni someter a votación de los asambleístas presentes la suspensión de la asamblea; los presentes decidieron continuar con la reunión y procedieron a nombrar como presidenta a la señora Vanessa Calle Soto y como secretario al señor Jorge Echavarría, quienes aceptaron la designación; seguidamente eligieron a los miembros del Consejo de Administración de acuerdo a la única plancha de candidatos que fue presentada; para luego, pasar en el orden del día, a las proposiciones y puntos varios, dejando constancia de los asuntos puestos a consideración de los asambleístas y las decisiones adoptadas en torno a los mismos, dando por terminada la asamblea a las 2:50 a.m., del 22 de marzo de 2019.

Además, se aportó copia de la Resolución No. 69814 del 03 de mayo de 2019, expedida por el Secretario Jurídico de la Alcaldía de Itagüí, *"Por medio de la cual se inscribe el representante legal de una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal"*; donde aparece consignado en el literal f de las consideraciones: *"Que por parte del Presidente de la Asamblea y del Revisor fiscal se allega certificación del día 22 de Marzo de 2019, en la cual se realizó asamblea general de copropietarios versión 33, la cual debio (sic) ser interrumpida por el presidente de la sesión al no encontrar garantías para continuar la jornada disolviéndose por falta de quorum. En consecuencia y tomando como base la normativa legal se le informa que continuara (sic)*

sesionando el Consejo de Administración que venía del período (sic) 2018-2019, hasta tanto se tome una nueva decisión en Asamblea de Copropietarios”.

Del escrutinio de las pruebas que vienen de relacionarse, observa el Tribunal que luego de superar los puntos del uno (1) al once (11) del orden del día, previsto para la asamblea ordinaria, la decisión adoptada por el señor presidente, señor José Evelio Pérez Arboleda, de darla por terminada por falta de garantías, sin evacuar los puntos doce y trece, correspondientes en su orden, a la designación del consejo de administración y al de proposiciones y varios, no fue controvertida por los asambleístas inmediatamente fue adoptada, como tampoco fue impugnada dentro del término legal establecido como lo manda el art. 49 de la Ley 675 de 2001; incluso, se puede afirmar válidamente, que lo que se dio fue una suspensión de la asamblea, como quiera que el orden del día previsto aún no se había agotado, lo que implicaba que luego se debía convocar a los copropietarios para continuar y terminar el orden del día propuesto, aun con independencia de que tal decisión se denominó como terminación de asamblea.

Pero aún con independencia de que esa decisión de suspender o dar por terminada la asamblea, sea válida o no, lo cierto es que no se advierte que la decisión que luego adoptaron algunos copropietarios de continuarla sea legal, como aparece consignado en acta impugnada y suscrita por los señores Vanessa Calle Soto y Jorge Echavarría, designados por las asistentes como presidenta y secretario para continuar la reunión, a pesar de que se había declarado terminada; pues como fundamento para reanudar la asamblea se indica que el

señor presidente se bajó del recinto y se retiró sin poner en consideración de los asambleístas presentes ni someter a votación la suspensión de la asamblea; incluso, en la misma acta, luego de la declaratoria de terminación de la asamblea de copropietarios, expresamente consigna que *"Aunque algunos comerciantes solicitaron continuar, ya no existía quórum por lo que no fue posible proseguir con el orden del día"*; a lo que se agrega, que la terminación de la asamblea aparece expresamente corroborada por el revisor fiscal, quien incluso solicitó a los asistentes que quedaron en el recinto... *"después de que el presidente diera por terminada la asamblea"* que validarán sus votos a fin de verificar el quorum.

Sumado a lo anterior, la señora Vanesa Calle Soto, designada como nueva presidenta, no verificó el quorum para continuar deliberando y adoptar decisiones; para de una parte, determinar la viabilidad de continuar con la sesión y, de otra, para determinar la legalidad de las decisiones que se adoptaran frente a los puntos 12 y 13 del orden del día. Al efecto para proseguir con la reunión que se venía desarrollando, en el acta simplemente se indica que los asambleístas presentes continuaron con la reunión; pero no aparece constancia que para tal determinación se hubiera constatado el porcentaje al que equivalía el coeficiente de propiedad de los presentes, ni cuántos de ellos votaron de manera positiva o negativa, ni la votación que se obtuvo aprobando las decisiones adoptadas; como la designación de presidente y secretario, entre otras, luego de haberse superado los primeros once numerales previstos en el orden del día; es así como solo se indica que dichas determinaciones lo son por unanimidad sin votación

electrónica, desconociendo lo previsto en el art. 45 de la Ley 675 de 2001, que dispone:

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

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

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

Igualmente, los artículos 92 y 94 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Central Mayorista de Antioquia, contenido en la escritura pública No. 1775 del 03 de octubre de 2006, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Itagüí, frente al quorum deliberatorio y decisorio ordenan: *“Artículo 92. QUORUM DELIBERATORIO: La Asamblea General de propietarios*

deliberará con un número plural de personas que representen más de la mitad de los coeficientes de copropiedad".

"Artículo 94. QUORUM DECISIARIO Y MAYORIAS: Salvo lo dispuesto por la Ley y el presente reglamento para casos especiales, las decisiones de la Asamblea General de propietarios se adoptarán por los votos de un número plural de personas que represente, por lo menos, la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, debidamente representados en la reunión, siempre que haya quorum"; a lo que se agrega, como lo advirtió el a quo, que el director administrativo y financiero de la copropiedad y que inicialmente fungía como secretario de la asamblea, al ser interrogado sobre si el quorum mínimo para continuar deliberando se constató, fue enfático en afirmar que esta circunstancia no se esclareció, a pesar del requerimiento insistente que en tal sentido realizó el revisor fiscal.

En el acta 033 de la asamblea presidida por el señor José Evelio Pérez Arboleda como presidente y el señor Luis Carlos Salina Nieto como secretario y que se trajo al proceso como prueba documental, expresamente se documentó que: *"Aunque algunos comerciantes solicitaron continuar, ya no existía quórum por lo que no fue posible proseguir con el orden del día";* así mismo, se dejó expresa constancia que el requerimiento insistente del revisor fiscal, para que se verificara si aún quedaba quórum suficiente para deliberar y decidir, no fue atendido.

Igualmente, se advierte que en el acta tampoco se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, que viene de transcribirse, documentando expresamente

el coeficiente y los votos que se emitieron para la aprobación de las decisiones que se adoptaron y que son objeto de impugnación.

No queda duda que las irregularidades en las que se incurrió en la asamblea de copropietarios de la *"Copropiedad Central Mayorista de Antioquia P.H."*, efectuada el 21 de marzo de 2019, con la designación de la señora Vanessa Calle Soto, como presidente de la asamblea y Jorge Echavarría, secretario, para continuar la asamblea de copropietarios y evacuar los puntos doce y trece, que estaban pendientes y previstos en el orden del día, comprometen la validez de las decisiones adoptadas, por ausencia del quórum requerido para deliberar y decidir y porque el acta, tampoco indica la votación obtenida para la aprobación de tales decisiones.

Ahora, si los asistentes que insistieron en continuar con el desarrollo de la asamblea, lo que pretendían era adelantar la reunión por derecho propio o también denominada asamblea universal, tampoco se cumplía con los requisitos para tal propósito; es así como el inciso segundo del art. 40 de la Ley 675 de 2001, establece: *"Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley, para efectos de mayorías calificadas"*. Frente a este tópico el doctrinante reseñado líneas atrás, precisa:

"8.4.3 La Asamblea universal. Esta asamblea se caracteriza por la reunión de todos los propietarios de bienes privados sin que

exista previa convocatoria. Todos los coeficientes están allí presentes y se pueden tomar decisiones dentro de los parámetros legales y estatutarios. Los pronunciamientos de la Corte Constitucional sobre la participación de moradores no propietarios en la asamblea general en asuntos que puedan afectarlos o limiten o impidan el ejercicio del derecho de defensa, no deben tratarse en este tipo de reuniones sin la presencia o conocimiento de los afectados. El discutir y definir sobre un recurso de apelación por la imposición de una sanción impuesta a un morador por el Consejo de Administración, en caso de la existencia de este recurso en el reglamento, es un ejemplo típico de la necesaria participación del afectado en la reunión universal. "Requieren además que exista un ánimo o voluntad de constituirse en asamblea general para diferenciarla de una simple reunión informal".

Al efecto, advierte la Sala que como a priori se puntualizó, en el presente caso no se cumple con las exigencias para adelantar este tipo de asamblea por derecho propio o asamblea universal, porque como se reseñó líneas atrás, al momento de continuar con la reunión que se había terminado, ni siquiera se estableció el quorum deliberatorio, que para este caso, corresponde a la totalidad de los coeficientes de la copropiedad o copropietarios; requisito que echaron de menos y que brilla por su ausencia. Es más, en el acta se dejó expresa constancia que la asamblea se inició con un quorum del 89.98% de un millón de votos totales de la copropiedad y que en el transcurso de la asamblea se incrementó hasta alcanzar el 95.13% de los votos totales; lo que pone de presente que aún bajo estas circunstancias no se cumplía con el requisito para efectuar la asamblea universal o por derecho propio y menos aún, con los asistentes que aún

quedaban, luego de concluida la sesión; pues ni siquiera alcanzaban el quórum necesario para seguir deliberando y evacuar los puntos doce y trece del orden del día previstos para la asamblea ordinaria, como expresamente se dejó consignado en el acta.

A lo anterior se agrega, que al plenario no se allegó constancia de que el acta objeto de la presente acción cumple con las previsiones del art. 47 de la Ley 675 de 2001, esto es, no se observa evidencia que dé cuenta que el administrador de la copropiedad, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la reunión, puso a disposición de los copropietarios copia completa del texto del acta, en la sede de la administración; ni que informó tal situación a cada uno de los propietarios; como tampoco si se dejó constancia en el libro de actas de la fecha y lugar de la publicación; además, llama poderosamente la atención de la Sala, que en la continuación de la asamblea no se designó una nueva comisión para revisar y aprobar el acta de la asamblea, ni se verificó si las personas inicialmente designadas continuaban o no en la sesión, esto es, los señores Fernando Sierra López y Pastor González, pues solo da cuenta de la presencia del señor Alirio Rendón Hurtado, quien incluso hace parte de la plancha para la elección de los miembros del Consejo de Administración, única persona de las tres (3) que pertenecían a la comisión revisora y aprobatoria del acta que la suscribió; sin dejar ninguna aclaración, justificación o explicación al respecto.

Impugnación de las decisiones del Consejo de Administración: En la demanda también se impugna el acta del Consejo de Administración de la Central Mayorista de

Antioquia, del 26 de marzo de 2019, en la que se eligió nuevo gerente para la copropiedad.

De entrada, se advierte que dicha súplica corresponde a una petición de modo indebido, porque en verdad, por mandato del art. 49 de la Ley 675 de 2001, solo son impugnables las decisiones que se adoptan en la asamblea de copropietarios, sin que el legislador hubiera previsto este mecanismo de impugnación para las decisiones del consejo de administración.

Para las controversias que se susciten en el cumplimiento de las funciones correspondientes al Consejo de Administración, legalmente se estableció como mecanismo para la solución de tales conflictos el procedimiento verbal sumario, como expresamente lo indica el parágrafo 3º del artículo 58 de la Ley 675 de 2001, al prescribir: *“Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen”*.

De otro lado y como las anteriores consideraciones, imponen la revocatoria de los numerales segundo y tercero de la parte resolutive de la sentencia de primer grado; y como el numeral primero, que no acogió las excepciones propuestas por la tercera excluyente, no fue objeto de recurso de apelación, el Tribunal no se pronunciará de fondo en torno a las inconformidades con dicha intervención y con la condena en costas a favor de la tercera interviniente, por sustracción de materia.

Conclusión: Consecuente con lo expuesto, se confirmará el numeral primero de la sentencia de primer grado y, se revocarán los numerales segundo y tercero de la parte resolutive de la decisión de primera instancia y, en su lugar, se declarará la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la Asamblea Ordinaria de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia, celebrada el día 21 de marzo de 2019, entre las 4:00 p.m., y las 2:50 a.m., que aparece suscrita como presidenta por la señora Vanessa Calle Soto y como secretario por el señor Jorge Echavarría; consistentes en la designación de éstos para continuar con la asamblea, así como las decisiones adoptadas frente a los numerales doce y trece del orden del día establecidos para desarrollar en la asamblea y, se negará la pretensión impugnativa de las decisiones del consejo de administración, a que se contrae el acta del 26 de marzo de 2019.

Se condenará en ambas instancias a pagar las costas a la tercera excluyente señora Olga Lucía Cardona Bedoya, a favor del demandante y de la demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado. Las agencias en derecho de primera instancia serán fijadas por el a quo.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

F A L L A:

- 1.** Se confirma el numeral primero de la sentencia de primer grado.
- 2.** Se revocan los numerales segundo y tercero de la decisión de primera instancia y, en su lugar, se declara la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la Asamblea Ordinaria de la Copropiedad Central Mayorista de Antioquia, celebrada el día 21 de marzo de 2019, entre las 4:00 p.m., y las 2:50 a.m., que aparece suscrita como presidenta por la señora Vanessa Calle Soto y como secretario por el señor Jorge Echavarría; consistentes en la designación de estos para continuar con la asamblea de copropietarios, así como las decisiones adoptadas frente a los numerales doce y trece del orden del día para desarrollar en la asamblea.
- 3.** Por las razones indicadas, se niega la pretensión impugnativa de las decisiones del consejo de administración, a que se contrae el acta del 26 de marzo de 2019.
- 4.** Se condena a la tercera excluyente señora Olga Lucia Cardona Bedoya, a pagar las costas en ambas instancias, a favor del demandante y de la demandada. Como agencias en

derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado. Las agencias en derecho de primera instancia serán fijadas por el a quo.

5. Devuélvase el expediente al lugar de origen.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

ACLARACIÓN DE VOTO

ACLARACIÓN DE VOTO

Estoy de acuerdo con la declaración de nulidad absoluta de las decisiones que se tomaron al final de la Asamblea General de Copropietarios por la falta de verificación del quórum para deliberar y decidir como lo examinó el Magistrado Sustanciador en esta sentencia, entre ellas la designación del Consejo de Administración; sin embargo, en cuanto a la decisión espuria del Consejo de Administración de nombrar administrador – representante legal de la copropiedad – se trata de una situación atípica, porque al declararse nula la elección del consejo de administración por parte de una asamblea general de copropietarios que no verificó el quórum para deliberar y decidir, por sustracción, el nombramiento del administrador es ilegal y así se debió declarar, sin necesidad de acudir al procedimiento para la solución de conflictos consagrados en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, puesto que no se trata propiamente de un conflicto generado entre los propietarios o tenedores del conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier órgano de dirección o control de la copropiedad, en el cual se pueda acudir al comité de convivencia o a un mecanismo alternativo de solución de conflictos, sino de una decisión que al no cumplir con los requisitos legales debe ser declarada nula.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ