

TEMA: CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS - La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. /

HECHOS: El actor pretendió que se declare la nulidad absoluta del acta de la asamblea Ordinaria Virtual de Copropietarios del Conjunto Residencial en cuestión, como quiera que en el transcurso de la misma se violentaron derechos fundamentales como la libertad de expresión (20), petición (23) y reunión (27) de la ley 675 de 2001 y que, consecuentemente, se disponga: a. La designación del Secretario de la asamblea. b. La rendición de cuentas. c. La aprobación del presupuesto. d. La designación del Consejo de Administración. e. La designación del Revisor Fiscal. El Juez de primera instancia estimó parcialmente las pretensiones de la demanda formulada, declarando como consecuencia de lo anterior, la nulidad exclusiva de la decisión de nombramiento del Consejo de Administración, adoptada en la asamblea llevada a cabo; sin embargo, negó las demás pretensiones. Corresponde a la sala determinar si es procedente declarar la nulidad del acta de asamblea, o, si, por el contrario, la decisión debe ser revocada.

TESIS: Por mandato del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Además, que todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio, tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, el cual corresponderá al porcentaje de coeficiente de copropiedad. Precisamente, debido al carácter universal y obligatorio que implica las decisiones que se tomen en Asamblea General, incluyendo los ausentes y disidentes, el administrador y demás órganos y, en lo pertinente, los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto, es que se impone como una obligación la publicidad de la convocatoria a asamblea ordinaria o extraordinaria. (...) El legislador determinó que la Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal o, -en su defecto-, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La citación -de dicha convocatoria-, deberá efectuarse por el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, pero si no se llegare a convocar, la Asamblea General puede reunirse por derecho propio en los términos del artículo 40 de la citada ley. (...) Ahora bien, en lo que concierne a la celebración a la hora siguiente de la convocatoria, bastaba entonces indicar sobre el punto, al igual que lo hizo el funcionario de primer grado, que el artículo 41 de la ley 675 de 2001 es una norma supletiva, que consagra término y hora, por lo que a falta de tal previsión en el reglamento, es decir, la expresión “sin perjuicio” contenida en la literalidad del artículo, indica que primero debe verificarse la regulación trazada por el reglamento de la copropiedad y de no existir esta se acudirá entonces a la norma referida. En otras palabras, entendió el legislador que, en punto de la segunda convocatoria, no existía un valor o principio de mayor entidad que la autonomía de la voluntad de los copropietarios que, en este caso, se encontraba plasmada ya en el reglamento y, por ende, a su clausulado debía estarse. (...) En definitiva, conforme el artículo 41 de la ley de propiedad horizontal, al no poder sesionar la asamblea en la reunión inicial, el legislador hace un esguince a las mayorías decisorias al señalar que “...sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados...”, lo que traduce que para que se predique la legalidad tanto de la reunión como de las decisiones que allí se acojan, la exigencia se circunscribe a la congregación de un número plural de copropietarios, sin importar el porcentaje de coeficientes representados.(...) Bajo este contexto fáctico y normativo, no se observa cómo la cancelación de esa reunión masiva y su posterior convocatoria en la modalidad virtual, estructure la irregularidad que increpa por este flanco el recurrente, pues era tarea de cada asamblea con fundamento en cada

decreto promulgado desde el inicio de la pandemia, incluyendo el 398 y 434 de 2020, flexibilizar el plazo límite establecido en la ley para la celebración de las reuniones ordinarias, lo que lleva ínsito la cancelación o suspensión de las ya convocadas, así como privilegiar determinados modelos de reunión no presencial, que permitieran desarrollar el genuino objeto complementario de los decretos, que fue lo ordenado como respuesta a la emergencia sanitaria generada por la enfermedad COVID 19. A lo que hay que sumar que el tema de la reunión no presencial tampoco era novedoso, pues esa modalidad ya había sido prevista por la misma ley 675 de 2001 art. 42 y, a la postre, ningún decreto proferido en medio de la emergencia, contenía preceptos que pudieran afectar su vigencia, en el sentido de derogarla, modificarla o adicionarla.

M.P. JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 15/04/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

S-2024

Proceso:

Demandante:

Demandado:

Radicado:

Asunto:

Impugnación de actas de asamblea

Gustavo Adolfo Caballero Montejo

Conjunto Residencial Mixto Camino del Bosque P.H.

05001 31 03 017 2020 00241 01

Confirma sentencia impugnada

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, quince (15) de abril del dos mil veinticuatro (2024).

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín, el pasado 17 de mayo del año 2023, en el proceso de la referencia, promovido por Gustavo Adolfo Caballero Montejo en contra del Conjunto Residencial Mixto Camino del Bosque P.H. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones. En demanda presentada el 06 de noviembre de 2020, el actor pretendió que se declare la nulidad absoluta del acta de la asamblea Ordinaria Virtual de Copropietarios del Conjunto Residencial, realizada el pasado cinco (5) de septiembre de 2020, como quiera que en el transcurso de la misma se violentaron derechos fundamentales [libertad de expresión (20), petición (23) y reunión (27) de la ley 675 de 2001 y que, consecuentemente, se disponga: *a. La designación del Secretario de la asamblea. b. La rendición de cuentas. c. La aprobación del presupuesto. d. La designación del Consejo de Administración. e. La designación del Revisor Fiscal.*

Solicitó, además, que se declare al administrador “**Cima Inmobiliaria**” responsable de los gastos en que se incurrió para la realización de la asamblea y de los requeridos para convocar la asamblea de reemplazo, los cuales estimó en la suma de \$450.000, en razón de gastos de papelería, copias, porte de correos y contratación de apoyo logístico.

2. Fundamentos fácticos. En sustento de lo anterior, indicó el promotor de la demanda, entre otras cosas, que la asamblea ordinaria fue convocada el 04 de marzo de 2020 para celebrarse el 26 de marzo hogañó, pero esta no

se llevó a cabo, sin que mediara ninguna razón legal ni estatutaria para su no realización.

2.1. Que los citantes optaron por convocar nuevamente para el 14 de agosto a través de una ‘Reunión Virtual’ sin especificar las vías, con el fin de realizar el 5 de septiembre la ‘asamblea general ordinaria 2020 no presencial’, siendo que para esa fecha no había restricción de reunión presencial ni de movilidad para este tipo de reuniones, salvo observar el distanciamiento social y medidas de bioseguridad.

2.2. Aseguró que la finalidad de reunirse sin la presencia física de los propietarios era manipular la reunión, para desconocer el derecho a intervenir, controlar el derecho y el uso de la voz, al igual que restringir el derecho de votar para elegir autoridades y designar revisor fiscal al amaño del Consejo y del administrador, como efectivamente ocurrió.

2.3. Seguidamente, anota una serie de irregularidades que sucedieron en desarrollo de la reunión virtual que en su sentir demuestran la configuración de la inexistencia y nulidad de la asamblea, a saber: a. La designación del secretario de la asamblea. b. La rendición de cuentas. c. La aprobación del presupuesto. d. La designación del Consejo de Administración. e. La designación del Revisor Fiscal.

2.2. Que en dicha reunión se tomaron decisiones sin cumplimiento de los requisitos de convocatoria, *quórum* y mayorías, señalados en la normativa que regula el régimen de propiedad horizontal y que se desconocieron los artículos 41, 44 de la ley 675 de 2001 y 72,74 del reglamento de la copropiedad.

2.3. Que, tampoco se verificó la identidad de quienes asistieron virtualmente, para lo cual era necesario que la persona exhibiera el documento de identidad para corroborar que era quien decía estar actuando por sí misma o en representación de otro, además, dejó de comunicarse el acta dentro de los 10 días siguientes, sin señalar la hora en que finalizó la asamblea, para abrir la posibilidad de manipular contenido y la extensión, recortando o adicionando a voluntad.

3. Actuación procesal. El juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín admitió la demanda el pasado 18 de diciembre de 2020, ordenando correr el traslado de esta a la parte demandada, además, de darle el trámite que correspondía al procedimiento verbal.

4. contestación de la demanda. La copropiedad demandada desconoció los hechos narrados en la demanda para señalar que si bien la Asamblea prevista para el día 26 de marzo de 2020 fue cancelada, ello obedeció a la declaratoria de emergencia sanitaria que impuso el aislamiento obligatorio, así como las restricciones de reuniones con presencia de 50 personas o más, en orden a lo cual, la administración se dispuso a comunicar a todos los asambleístas, el día 16 de marzo de 2020, la cancelación de dicha Asamblea, tal y como consta en prueba que arrima al proceso.

No obstante, siguiendo los decretos reglamentarios vigentes, se programó nueva fecha para llevarse a cabo la Asamblea, esta vez, para el día 5 de septiembre de 2020, enviándose citación electrónica a propietarios, el día 14 de agosto de 2020, a través de sus correos electrónicos autorizados, a dicha citación se anexó link para conexión y la siguiente documentación: Informe de gestión de administración, estados financieros años 2019, notas explicativas, certificación de estados financieros, estado de resultados comparativos, ejecución presupuesto 2019, cartera de copropietarios en mora y dictamen de revisoría fiscal; posteriormente se efectuaron llamadas telefónicas a cada uno de los copropietarios con el fin de verificar su asistencia a la reunión.

Llegado el día y hora de la Asamblea se hizo presente el 42.16% del coeficiente total de la copropiedad, razón por la cual no existiendo el *quorum* suficiente para dar inicio en primera convocatoria a la reunión y en atención a lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, se dio paso a la espera establecida de 1 hora para llevar a cabo reunión de segunda convocatoria; por lo que, a las 3PM se verifica un quorum del 41.74% con el cual se da inicio a la reunión, en la que por cierto, no se tomaron decisiones relevantes que afecten el funcionamiento y/o el patrimonio de la copropiedad, no se establecieron contribuciones extraordinarias, no se efectuaron aumentos en

la cuota de administración de forma extraordinaria diferentes a los ya aprobados en asambleas anteriores o a los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior, fue plasmado al detalle en la contestación de cada uno de los hechos de la demanda. Seguidamente, se opuso a las pretensiones de la demanda y, como excepción, formuló las que se dio en llamar **i)** carencia del derecho del demandante para reclamar; **ii)** inexistencia de las obligaciones; **iii)** buena fe del demandado; **iv)** mala fe del demandante y, **v)** la genérica.

4. De la sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el Código General del Proceso, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia el pasado 17 de mayo de 2023, en la que optó por “...*Estimar parcialmente las pretensiones de la demanda formulada por Gustavo Adolfo Caballero Montejo, declarando como consecuencia de lo anterior, la nulidad exclusiva de la decisión de nombramiento del Consejo de Administración, adoptada en la asamblea llevada a cabo el 5 de septiembre de 2020, y negar las demás pretensiones...*”.

El señor juez aludió inicialmente a los elementos necesarios para una debida convocatoria y el cumplimiento de las formalidades previstas en los artículos 6, 1740 y 1741 del Código Civil, so pena de nulidad. Seguidamente, emprendió el análisis una a una de las causales de nulidad invocadas por el demandante, de esta manera, comenzó por denegar la alegada irregularidad frente a la cancelación de la asamblea, para lo cual señaló que existía una razón legal para hacerlo, toda vez que el decreto la 457 del 22 de marzo de 2020 contempló el aislamiento obligatorio de todas las personas habitantes de la República, de modo que insistir en una reunión presencial era incitar al desconocimiento de la norma, sin que la reunión se pudiera celebrar en los parqueaderos de la copropiedad, en tanto que la asamblea carecía de funciones para limitar ese espacio que es de uso privado.

Frente a la invocada irregularidad generadora de nulidad en cuanto se queja el demandante que no se especificaron la(s) vía(s) para su realización, adujo el a quo que ello no se compadece con la especificación que se hizo en la citación de tratarse de una reunión no presencial y, además, de tipo virtual, a lo que sumó que era una facultad otorgada por la misma ley 675 de 2001 en

su artículo 42, aduciendo que no era cierto que se requiriera el quórum del 100% en las asambleas virtuales, en tanto que el mismo artículo lo restringía al respectivo caso en que ello se exija.

Prosiguió el funcionario analizando la prueba testimonial para deducir que a la convocatoria se le dio una amplia divulgación y publicación, así como que se procedió a enviársele al correo personal dispuesto por cada copropietario, aunado a ello, se procedió a comunicarse por vía telefónica para ahondar en garantías formales, dejando los respectivos registros frente a las razones que tenían algunos propietarios para no asistir y la confirmación de los asistentes. Añadió, que la representante del demandante hizo parte del comité verificador del acta, la que, al igual que la convocatoria, fue debidamente divulgada y publicada en carteleras masivas, lo que demostrado quedó y, además, que aquel participó en la asamblea y, por ende, se consumó la finalidad del acto citatorio.

Frente al punto de la segunda convocatoria, indicó que, a voces del artículo 41 de la ley 675 de 2001, prevalecía el reglamento de propiedad horizontal, en cuyo artículo 70 se permitía la segunda convocatoria dentro de la hora siguiente tal y como quedó consignado en el acta, de ahí que esta causal tampoco tuviera vocación de prosperidad.

Señaló así mismo el funcionario, que sí se contempló la hora del voto y el nombre del votante, resaltando que no existía una norma que impusiera que el asistente debía exhibir la cédula para participar en la asamblea, pero que, de todas maneras la presentación y el registro de asistencia bastó para la correcta identificación de cada copropietario y si lo que preocupaba al accionante era una posible suplantación, el legitimado para alegar era el posible afectado, lo cual no ocurrió y, de todas maneras, los datos ofrecidos y la actuación de la copropiedad respecto de asentir en los datos que cada copropietario proporcionó, estaba precedido de la buena fe.

Resaltó así mismo, que a los propietarios expresamente se les preguntó si alguien se oponía a la designación del presidente de la Asamblea, sin que hubiera manifestación en contra, a lo que agregó que el administrador no hizo parte en las deliberaciones de la asamblea y que en parte alguna se prohíbe al administrador actuar como secretario de la misma, además, que procedió

a ello, en razón a que ningún asistente asumió ese rol necesario para el correcto desarrollo de la reunión. En lo que respecta a la ausencia del propietario del apartamento 914, indicó que no observaba cómo ello podría desembocar en una nulidad.

Remitió a la prueba testimonial para señalar que la revisora fiscal y un miembro del consejo de administración anotaron que se envió previamente concepto de los estados financieros, aspecto frente al cual, según el demandante, se le negó al uso de la palabra para rebatir lo allí expresado y se violentó la libre expresión, punto sobre el que el funcionario advirtió que no se observaba en el audio tal señalamiento, en contrario, se les permitió a los copropietarios expresarse al respecto, incluso disponiendo de más tiempo del convenido, resaltando que se les dio la posibilidad de que los copropietarios realizaran la votación de forma verbal, en caso de que tuvieran inconvenientes o no entendieran, lo que ocurrió con el apartamento 209, por modo que, sí se permitió a cada uno de los copropietarios su ejercicio del derecho de voto.

Resaltó, además, que la asignación de los honorarios por parte del administrador de la copropiedad, eran un asunto propio de un proceso de rendición de cuentas, por lo que *“...mal podría suceder que uno solo de los copropietarios no esté de acuerdo con la asignación de los honorarios del mismo pueda este solo aducir o afincar una causa y con su sola voluntad terminar la gestión del administrador de la copropiedad...”*, sin que se pueda estructurar allí una nulidad de la asamblea.

Que lo mismo ocurría respecto de la revisora fiscal, quien si incumplió funciones o no, ello no conlleva a la nulidad de las decisiones, sino que, eventualmente la asamblea de copropietarios en conjunto podrá determinar si el incumplimiento es suficiente o no para terminar la relación legal o estatutaria, aludiendo a que de ello se trataba la participación democrática de la copropiedad, sin que por el hecho de que un solo propietario no participe o no esté en desacuerdo, pueda terminar un contrato con el administrador siendo que el *quorum* deliberatorio y mayoritario avalaron sus funciones, por lo que mal podría entonces generarse una nulidad aludiendo al posible incumplimiento de las funciones del consejo de la administración o del administrador. Además, la revisora Fiscal manifestó de viva voz su intención

de ser reelegida, lo que fue puesto en consideración de los copropietarios, quienes guardaron silencio y no elevaron ninguna manifestación.

Finalmente, indicó que existía una causal susceptible de ser calificada como contraventora de las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 2001 -en concordancia con el artículo 80 de los estatutos- y, era la relativa la elección del consejo de la administración, pues este debía estar compuesto por 5 miembros principales y 5 suplentes y la Ley señala que debe estar constituido por un número impar, sin embargo, se nombraron 6 miembros, violentando aquellas disposiciones, lo que lleva a la nulidad de la elección de los miembros y la desestimación de las demás pretensiones, incluyendo las consecuenciales, pues en últimas, la citación y demás decisiones fueron válidas, por lo que las erogaciones en que incurrió se explicaban desde la virtualidad.

A partir de lo anterior, dijo estimar parcialmente la excepción de inexistencia de las obligaciones y denegar las restantes, entre ellas la mala fe, amén que la dinámica probatoria permitió desvirtuar las aseveraciones formuladas por el demandante, siendo producto del proceso la manifestación de hechos y la desestimación de los mismos a través de la contestación de la demanda y el acompañamiento de pruebas.

5. Del recurso de apelación. Luego de hacer una especie de prefacio en el cual reitera lo planteado en los alegatos de conclusión sobre las razones por las cuales el acta debía ser anulada, resalta como principales razones de su inconformidad las siguientes:

Que, "...la primera instancia dejó de evaluar de forma integral los elementos que el expediente le ofrecía para resolver de fondo. No consideró la respuesta de la demanda ni las confesiones que ella ofrece, ni el contenido del acta, documento que, como ordena el artículo 47 de la ley 675 de 2002, "... será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad... Ni una sola mención de la primera de las piezas hizo en su motivación, la que se enfocó en la demanda, las respuestas del interrogado por pasiva y el dicho de los testigos, apreciándolos desde un solo enfoque..."

En **segundo lugar**, agregó que: “...El soporte normativo no fue apreciado o fue interpretado de manera diferente a lo que la pauta legal y estatutaria interna específica y expresamente consagran. Por el momento se indica, a manera de ejemplo que se ignoró o descontextualizó el mandato de los artículos 85 y 95 (c) estatutario. El primero de éstos ordena al Consejo “dar concepto sobre el presupuesto”, acción que no es igual a que el administrador presente la propuesta del mismo. El otro le exige al revisor fiscal “recomendar o no la aprobación”, acción que no se suple ni equivale con presentar el informe fiscal, sin expresar su exhortación... Aparentemente nimio pero demostrativo del yerro de apreciación normativa, es la manifestación del juez de instancia de asumir que los parqueaderos de la copropiedad son privados, ya que si hubiera siquiera leído el artículo 13 estatutario habría percibido que no sólo son zona común sino también esenciales.

En tercer lugar, expresó que “...La práctica de pruebas no se acogió en su verdadera dimensión para acreditar hechos acusatorios. La exhibición no tuvo lugar. No se aportó el libro de propietarios y residentes, con lo cual se podía demostrar, de un lado, que la administración no tenía la capacidad de comunicarse con todos los copropietarios. Tampoco se entregó copia de las comunicaciones entregadas a cada propietario, trocándolas por la presunta constatación de unos correos electrónicos remitidos. No se hizo el aporte de las actas del consejo de administración con lo cual se demostraba que no se tocó el tema del presupuesto y que no se dio luz verde al mismo, todo por la renuencia del administrador y la complacencia del juez que había ordenado la exhibición...”

Por último, señala que “...La interpretación de los hechos de la demanda es errática y desdibuja lo que ella en forma clara consigna. Así, por ejemplo, trocó el fallador la ausencia de fundamento normativo en cabeza del administrador para cancelar la asamblea para confundirla con la aparición posteriori de una orden presidencial por régimen de excepción de ordenar un aislamiento...”

Se extiende a señalar que hubo confesiones en la respuesta a la demanda que el señor juez dejó de apreciar, entre ellas, el hecho que se admitió haber cancelado la asamblea ordinaria, aduciendo que el fundamento normativo

para llegar a su cancelación no fue real, pues se invocan decretos posteriores al 26 de marzo y que, además el decreto 398 de 2020 por medio del cual se convocó para la asamblea, prohibía la cancelación de las asambleas, acotando que la asamblea a convocar debió ser una extraordinaria y no ordinaria, como finalmente se citó.

Continúa resaltando una serie de confesiones que en su sentir se incurrió en la contestación de la demanda para luego advertir de la no concordancia con el acta de la asamblea, queriendo significar que la copropiedad “...muestra una **torta** sobre la convocatoria telefónica de la asamblea. **El cuadro** que la acompaña evidencia que 10 propietarios carecían de medios de contacto, motivo por el cual no tuvieron acceso a la convocatoria y, por ende, no podían participar de la asamblea. (...) Aparte de ello, el juez admite como medio válido de convocatoria los correos electrónicos, cuando el estatuto interno (artículo 68) y la ley 675 de 2001 (artículo 39, parágrafo 1), exigen de forma expresa, **como única vía**, que sea a la última dirección registrada (lo que implica el acto de comunicarla, lo cual debe ser demostrada con el libro de propietarios) ...”

Expresa, que el señor juez acoge la versión del interrogado, asumiendo que cuando la asamblea guarda silencio, ello debe asumirse como manifestación positiva y que se interpreta de manera errónea la presentación del plan de ingresos y gastos por el administrador, como equivalente a la manifestación expresa que debe hacer el órgano de representación colectivo, por exigencia del artículo 85 (b) estatutario que reza: “*Dar concepto a la Asamblea (sic) sobre el presupuesto general ...*”

Que, también yerra el juez con relación al revisor fiscal, porque admitió como realizado el concepto que exige de forma expresa el artículo 95 estatutario (el literal (c) “*Informar a la Asamblea ... recomendando o no la aprobación del balance y del presupuesto ...*” Una cosa es que éste examine los estados de cuenta, determinando que pueden estar acorde con las normas contables y, otra cosa, es manifestarse exhortando a aprobar o no el presupuesto.

Que también hubo confesiones en la contestación de la demanda que repercutieron en la citación y en el acta, la cual, en últimas no refleja la realidad, adicionando “...que en la página 13 y siguientes, de la respuesta, si hubiere sido numerada, se hacen manifestaciones por la demandada que

deben ser tenidas como afirmaciones emitidas por esa parte, relacionadas con diversas normas...”.

Finalizó señalando que: “...Los perjuicios quedaron con los costos que confiesa el administrador haber efectuado para convocar y realizar la asamblea virtual del segundo semestre de 2021. Los demás devienen de la declaratoria de nulidad...”

I. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales Se encuentran reunidos y, por consiguiente, el Tribunal ha adquirido competencia para desatar el recurso de apelación. De igual manera, se le ha permitido a la parte recurrente exponer su tesis dentro del término para la sustentación del recurso.

2. Convocatoria a la Asamblea General de Propietarios. Por mandato del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el *quórum* y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Además, que todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio, tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, el cual corresponderá al porcentaje de coeficiente de copropiedad.

Precisamente, debido al carácter universal y obligatorio que implica las decisiones que se tomen en Asamblea General, incluyendo los ausentes y disidentes, el administrador y demás órganos y, en lo pertinente, los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto, es que se impone como una obligación la publicidad de la convocatoria a asamblea ordinaria o extraordinaria.

El legislador determinó que la Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal o, -en su defecto-, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La citación -de dicha convocatoria-, deberá efectuarse por el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, pero si no se llegare a convocar, la

Asamblea General puede reunirse por derecho propio en los términos del artículo 40 de la citada ley.

3. Planteamiento del caso. Una vez analizada al detalle la profundidad litigiosa del presente asunto, observa la sala que la causa del presente proceso corresponde a los vicios de procedimiento que dice el actor, son generadores de nulidad absoluta que albergan las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria del pasado 05 de septiembre de 2020, por parte de los propietarios del Conjunto Residencial Mixto Camino del Bosque P.H.

3.1. Recordemos que el señor juez, en su fallo, tuvo por válida la asamblea, exceptuando la elección de los miembros del Consejo de la administración, merced a que su composición transgredía la Ley y los estatutos de la copropiedad, por ello, de la lectura del escrito de apelación, aunque carente de técnica y claridad, logra apreciarse que el actor persiste en señalar vicios de procedimiento que, en su sentir, generan la nulidad de la asamblea, a saber: **i)** enrostra la ausencia de fundamento normativo en cabeza del administrador para cancelar la asamblea que estaba prevista para el 26 de marzo de 2020 para confundirla con la aparición a *posteriori* de una orden presidencial; **ii)** el soporte normativo no fue apreciado o fue interpretado de manera diferente a lo que la pauta legal y estatutaria interna específica y expresamente consagran en lo que respecta a la presentación y aprobación del presupuesto; **iii)** que no se aportó el libro de propietarios y residentes, con lo cual se podía demostrar, que la administración no tenía la capacidad de comunicarse con todos los copropietarios y, **iv)** la contestación de la demanda entraña unas confesiones que revelan que el acta no corresponde a la realidad de lo acontecido en la asamblea y en las que se manipularon las decisiones y el contenido de la misma. Anotando que la asamblea a convocar debió ser una extraordinaria y no ordinaria, como finalmente se citó.

3.2. Bien, al analizar el material probatorio de que dispone el expediente, el Tribunal acompaña la determinación del señor juez de primera instancia en razón a que, para la calenda en que se pretendía celebrar la asamblea ordinaria el **26 de marzo de 2020** era insoslayable tomar medidas extraordinarias, estrictas y urgentes relacionadas con la contención de la grave calamidad pública que afectó al país por causa del Coronavirus COVID-19, que fue catalogada como Emergencia de Salud Pública de Importancia

Internacional (ESPII) por parte de la Organización Mundial de la Salud. En efecto, la fase de contención, según el Ministerio de Protección Social, comenzó en Colombia desde el **06 de marzo del año 2020** en orden a lo cual el **12 de marzo de 2020**, es decir, 14 días antes de la fecha señalada para llevar a cabo la asamblea ordinaria, se expidió el decreto **385 de 2020**, en el que se declaró “...*la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020. Dicha declaratoria podrá finalizar antes de la fecha aquí señalada o cuando desaparezcan las causas que le dieron origen o, si estas persisten o se incrementan, podrá ser prorrogada...*” y se ordenó a la ciudadanía en general tomar medidas sanitarias para evitar la propagación y prevenir sus efectos.

3.3. Un punto que ha sido tema del recurso es que no existían razones válidas para cancelar la asamblea. La parte recurrente ha esbozado sobre el tema un argumento alejado de la verdad: que el decreto citado solo exhortaba a los administradores de centros residenciales y espacios similares a adoptar medidas higiénicas en los espacios o superficies susceptibles de contagio, pudiéndose disponer la reunión presencial. El argumento es equivocado porque para todos los ciudadanos del territorio Nacional fueron momentos de angustia y zozobra, debido a la magnitud de la situación que ponía en riesgo la vida de cada persona y que, desde la misma OMS se advertía no solo la letalidad del síndrome respiratorio, sino su facilidad de contagio de persona a persona y, como si fuera poco, la ausencia de medicamento, vacuna o tratamiento para hacerle frente.

3.4. Lo esperable entonces de quienes citaron a la reunión era proceder a su cancelación, no solo porque la finalidad lógica de la normativa era salvaguardar la vida de las personas, evitando aglutinaciones, sino porque ya desde el **13 de marzo**, el decreto **398 de 2020** así como el decreto **434 del 19 de marzo** de esa misma anualidad, como forma de prevención y contención del riesgo epidemiológico asociado al COVID-19, ampliaron el plazo previsto para la realización de las reuniones ordinarias de asambleas generales de las sociedades comerciales hasta la finalización de la emergencia sanitaria declarada en el territorio nacional, abarcando el ámbito de aplicación a las personas jurídicas diferentes de sociedades, entre ellas las edificaciones sometidas al sistema de propiedad horizontal, e instaron a

la celebración **de asambleas no presenciales**, como mecanismo efectivo de mitigación.

3.5. Bajo este contexto fáctico y normativo, no se observa cómo la cancelación de esa reunión masiva y su posterior convocatoria en la modalidad virtual, estructure la irregularidad que increpa por este flanco el recurrente, pues era tarea de cada asamblea con fundamento en cada decreto promulgado desde el inicio de la pandemia, incluyendo el 398 y 434 de 2020, flexibilizar el plazo límite establecido en la ley para la celebración de las reuniones ordinarias, lo que lleva ínsito la cancelación o suspensión de las ya convocadas, así como privilegiar determinados modelos de reunión **no presencial**, que permitieran desarrollar el genuino objeto complementario de los decretos, que fue lo ordenado como respuesta a la emergencia sanitaria generada por la enfermedad COVID 19. A lo que hay que sumar que el tema de la reunión no presencial tampoco era novedoso, pues esa modalidad ya había sido prevista por la misma ley 675 de 2001 art. 42 y, a la postre, ningún decreto proferido en medio de la emergencia, contenía preceptos que pudieran afectar su vigencia, en el sentido de derogarla, modificarla o adicionarla.

3.6. Tampoco se trató de una reunión extraordinaria como lo alega el recurrente, pues a este tipo de convocatoria hay lugar cuando existan necesidades imprevistas o urgentes pero relacionadas con **el edificio o conjunto**. En todo caso, los términos de *“imprevistas o urgentes”*, en modo alguno suplen el derecho con que cuentan los copropietarios dentro de una propiedad horizontal a reunirse en forma ordinaria y general a efectos de deliberar sobre su manejo y funcionamiento, como efectivamente ocurrió en septiembre 05 de 2020.

3.7. Ahora bien, en lo que concierne a la celebración a la hora siguiente de la convocatoria, bastaba entonces indicar sobre el punto, al igual que lo hizo el funcionario de primer grado, que el artículo 41 de la ley 675 de 2001 es una norma supletiva, que consagra término y hora, por lo que a falta de tal previsión en el reglamento, es decir, la expresión *“sin perjuicio”* contenida en la literalidad del artículo, indica que primero debe verificarse la regulación trazada por el reglamento de la copropiedad y de no existir esta se acudirá entonces a la norma referida. En otras palabras, entendió el legislador que,

en punto de la segunda convocatoria, no existía un valor o principio de mayor entidad que la autonomía de la voluntad de los copropietarios que, en este caso, se encontraba plasmada ya en el reglamento y, por ende, a su clausulado debía estarse.

3.8. En cuanto al desarrollo de esa reunión, una vez confrontadas las pruebas obrantes en el expediente, los estatutos y las normas que rigen el asunto, no aprecia la Sala una violación de las disposiciones enunciadas por el demandante recurrente, en lo que a *quorum* concierne, pues, conforme el artículo 41 de la ley de propiedad horizontal, al no poder sesionar la asamblea en la reunión inicial, el legislador hace un esguince a las mayorías decisorias al señalar que “...**sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados**...”, lo que traduce que para que se predique la legalidad tanto de la reunión como de las decisiones que allí se acojan, la exigencia se circunscribe a la congregación de un número plural de copropietarios, sin importar el porcentaje de coeficientes representados.

3.9. Bien se sabe que una de esas representaciones se hizo a favor del aquí demandante, quien asistió a la reunión como copropietario del apartamento 9918 a través de su cónyuge Yazmín Ensueño Cardona y, al igual que a los demás asambleístas se le concedió el uso de la palabra y tuvo la oportunidad cierta y real de intervenir en cada punto desarrollado del orden del día, no obstante, guardó silencio ante la palabra otorgaba por el administrador de la comunidad tras cada decisión y en otros aspectos de mayor trascendencia, como la aprobación del presupuesto y la reelección de la Revisora Fiscal, dijo de viva voz no emitir voto ni a favor ni en contra, purgando con esa conducta todo vicio que pudo haber ocurrido en el trayecto de conformación de su voluntad (convocatoria, deliberación y decisión).

4. Tiene razón entonces el funcionario de primer grado, al señalar que se consumó la finalidad de la asamblea llevada a cabo por los copropietarios, pues de cara a lo que se buscaba acreditar con la exhibición del libro de propietarios “...*que la administración no tenía la capacidad de comunicarse con todos los copropietarios*...”, lo cierto es que luego de sendas citaciones por las vías físicas y digitales con **la debida antelación legal y estatutaria**, logró verificarse la presencia en la segunda reunión de un número plural de

condóminos, incluyendo al aquí demandante, como él mismo lo expuso en el interrogatorio de parte, siendo ese número plural de participantes un *quorum* válido y suficiente para deliberar y decidir dentro de la misma, pues -se itera- al igual que con los demás asambleístas, se contó con **la presencia y voluntad de este**, reclutada del silencio de su representante, cuando fue indagada respecto de cada decisión tomada por la asamblea.

4.1. Ninguno de los temas tratados en la asamblea requería un *quórum* especial o calificado, conforme el reglamento o la Ley de propiedad horizontal, para lo cual basta con escuchar el audio de la reunión de 5 horas aproximadamente, donde no se advierte que la reunión se haya descaminado en parte alguna del orden del día:

1. *Verificación del Quórum.*
2. *Nombramiento del Presidente/a y Secretario/a de la Asamblea.*
3. *Nombramiento de la Comisión verificadora del Acta.*
4. *Informe de Gestión (Consejo de Administración y Administración).*
5. *Presentación Estados Financieros periodo 2019.*
6. *Informe de Revisoría Fiscal.*
7. *Aprobación Estados Financieros año 2019.*
8. *Aprobación Proyecto Presupuestal para el año 2020.*
9. *Nombramiento del nuevo Consejo de Administración o Reelección del anterior.*
10. *Elección Comité de Convivencia.*
11. *Elección nuevo Revisor Fiscal o reelección del mismo.*
12. *Proposiciones y Varios.*

4.2. Lo allí discutido hace parte de situaciones indispensables y erogaciones necesarias para el correcto funcionamiento, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto Residencial, para efectos de ejercer su derecho respecto de la copropiedad y, paralelamente, adecuarse a una exigencia legal como lo es la realización de la Asamblea General. En términos del artículo 3º de la Ley 675 de 2001, son expensas necesarias aquellas “...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...”

4.3. Otro sería el asunto, si se hubieran discutido temas que requerían una mayoría especial y calificada, señalados legalmente como tales, los siguientes: **i)** Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce; **ii) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales;** **iii) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias;** **iv)** Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario; **v)** Reforma a los estatutos y reglamento; **vi)** Desafectación de un bien común no esencial; **vii)** Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el 75%; **viii)** Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente; **ix)** Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto y **x)** Liquidación y disolución.

4.4. Más allá de lo planteado en la contestación de la demanda, en la que el recurrente desde su particular forma de interpretar el asunto alega confesiones sobre las irregularidades de la asamblea, lo cierto es que al apreciarse en su conjunto todo el acervo probatorio recaudado en el proceso y al analizar al detalle el audio de la reunión desde su inicio, se pueden apreciar las respectivas indicaciones sobre: cómo votar y anexar las representaciones, los informes rendidos por el administrador, el contador, la revisora fiscal, sobre la ejecución del presupuesto y su aumento porcentual del 6%, una cuota extraordinaria a razón de \$50.000 por copropietario y la reelecciones anunciadas en el orden del día, fueron actuaciones que estuvieron precedidas de la generación de los espacios suficientes para deliberar y decidir. En últimas, no obra un medio de convicción atendible que lleve a inferir que la reunión efectuada bajo la figura de segunda convocatoria, se hizo con apartamiento de las formalidades legales y estatutarias previstas para la Asamblea.

4.5. Por consiguiente, acompaña la Sala la explicación que hace el juzgado de las lecturas diferentes del *quórum* en el transcurso de la asamblea, pues

permitió verificar el efectivo voto de los coeficientes congregados, independiente que al momento del inicio de la reunión siendo las 3:00 p.m., el *quorum* fuere menor, es decir, del 42.16% (pdf. 10), pues no fue otra cosa la que motivó la segunda convocatoria, que finalmente se abrió a la hora siguiente con un *quorum* del 41.74% de los asistentes según se observa, mismo con el que finalizó, además, se dejó registro de las personas que votaron, en qué porcentaje, con qué coeficiente identificando el número de apartamento la hora y nombre de quienes, estando habilitados, hicieron uso de ese derecho.

5. Se confirmará entonces el fallo recurrido y, se condenará en costas de segunda instancia a la parte actora recurrente, tras la resolución desfavorable de su recurso.

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

III. FALLA:

PRIMERO: SE CONFIRMA, el fallo proferido por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 17 de mayo de 2023, dentro de la presente acción, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas de segunda instancia a la parte demandante, en favor de la parte demandada, tras la resolución desfavorable de su recurso, para lo cual y en su momento procesal, se fijarán mediante auto las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **15ca193b37914b9b8a1e8f5b6d090373ac817b66795357fc364dd435c2e66fe5**

Documento generado en 03/05/2024 02:49:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>