

TEMA: IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA-La demandada no cumple con la carga que le fue impuesta en el auto que decretó las pruebas y citaba a la audiencia inicial, probar que la citación se había hecho en debida forma con los anexos echados de menos por la demandante y que se relacionaron en los literales b y c del hecho primero, por lo que la consecuencia no podía ser otra que tener por acreditada la falencia de la convocatoria enrostrada por la parte actora, la que insistió en el desconocimiento de lo previsto en el artículo 50 que regula la elaboración del presupuesto de ingresos y gastos . /

HECHOS: A través de la presente acción judicial, Solicitó Claudia Guirales Villa declarar nula la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H, realizada en reunión de segunda convocatoria, el pasado 6 de marzo de 2022. En subsidio, declarar nula la aprobación de los estados financieros y el informe del revisor fiscal, aprobados en la asamblea y nula la elección del Consejo de Administración hecha en la asamblea general de copropietarios del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H, realizada en reunión de segunda convocatoria, el pasado seis (6) de marzo de 2022. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello profirió sentencia el 8 de septiembre de 2023 en la que dispuso negar las pretensiones de la demanda. El problema jurídico se contrae en determinar es si la convocatoria realizada para la asamblea de 6 de marzo de 2002 cumplió con los requisitos legales.

TESIS: (...) al efecto señaló esta Sala en sentencia reciente que la “Corte Constitucional revisó extensamente la Ley 675 de 2001 en las sentencias C – 318 de 2002, C – 488 de 2002, C – 522 de 2002 y C – 738 de 2002, en lo relativo a los requisitos que toda reunión de asamblea de copropietarios debe cumplir para su validez, los cuales pueden reducirse a los siguientes conceptos: a) convocatoria adecuada [...]; b) cuórum deliberatorio suficiente [...]; y c) mayorías decisorias alcanzadas.El primero de ellos se refiere a que la citación para la reunión social «debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados». Siendo el reglamento de propiedad horizontal “un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan” , sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía, en lo que respecta a la convocatoria, se tornó pacífico en el proceso que se regía por el artículo 103 del reglamento, que exige una antelación no inferior a 15 días calendario. Convocada el 18 de febrero de 2022, se descontaba ese día, pero se tomaba el día de la sesión, por lo que al 6 de marzo siguiente trascurrieron 16 días hábiles(...)La demandada no cumple con la carga que le fue impuesta en el auto que decretó las pruebas y citaba a la audiencia inicial, probar que la citación se había hecho en debida forma con los anexos echados de menos por la demandante y que se relacionaron en los literales b y c del hecho primero, por lo que la consecuencia no podía ser otra que tener por acreditada la falencia de la convocatoria enrostrada por la parte actora, la que insistió en el desconocimiento de lo previsto en el artículo 50 que regula la elaboración del presupuesto de ingresos y gastos que debía “ceñirse a las siguientes normas y procedimientos...5. La copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración deberá ser remitida a los propietarios, junto con la convocatoria de la Asamblea”(...) Lo anterior significa que, sí se probó que la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de marzo de 2022 no estuvo acompañada de esos pliegos, y si alguna duda queda, la misma apoderada de la copropiedad manifestó: “3. La señora Claudia Guirales demandante dentro de este proceso, tuvo conocimiento de la fecha en que se iba a celebrar la asamblea ordinaria, tanto la primera como la segunda convocatoria, ya que en primer lugar señala ella (la demandante) en el interrogatorio de parte que recibe todas las comunicaciones y las reclama cuando va al casillero de su apartamento;

también tuvo conocimiento directo cuando decide enviar su nombre en la lista para conformar el consejo de administración , cuya lista fue enviada días previos a la celebración de la asamblea; también tuvo conocimiento cuando indica “que recibió los informes financieros el 27 de febrero de 2022, recibe los anexos para la asamblea, cuando revisa que le falta la citación para la segunda convocatoria”; de forma indirecta cuando indica que unos vecinos, le informaron de la citada asamblea. Quiere decir, que no era desconocida para ella, la demandante, el día y hora para celebrarse la asamblea ordinaria ni la hora en que se llevaría a cabo la primera y segunda convocatoria, como lo indicaba la citación (la cual se adjunta en pdf y grafica): Luego, si alguna duda queda de que la convocatoria no contenía los anexos necesarios, lo confiesa la apoderada en el escrito presentado en esta instancia: “ El 27 de febrero de 2022, se envió por correo electrónico registrado pro -sicos copropietarios y a los casilleros de cada apartamento en el conjunto, el informe de estados de resultado, flujo efectivo, informe de gestión, estados financieros y presupuesto.”(...) Luego, resulta evidente que la convocatoria vino a tener completitud ese día, es decir, en los términos del artículo 103 del reglamento solo transcurren 7 días calendario, previos a la realización de la Asamblea. Por lo anterior, se concluye que la convocatoria hecha por la Administración del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H. para Asamblea Ordinaria de Copropietarios el 18 de febrero de 2022 no respetó el plazo mínimo contemplado en el art. 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y por ende, la citación no se ajustó a la legalidad, afectando en consecuencia la Asamblea que se realizó a la hora siguiente y que podía deliberar con el número de asistentes, como que no es autónoma, dependía de que se hubiese citado en legal forma a la asamblea, lo que a su vez genera la improsperidad de la excepción que se denominó las de inexistencia de las causales de impugnación determinadas por el actor. No sobra señalar que las anomalías que giraron en torno a la convocatoria generan la nulidad de todas las decisiones de la Asamblea y no solo la relativas a aprobación de presupuestos y estados financieros como que se trata de los requisitos necesarios para que aquella pudiera reunirse válidamente.

MP: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 08/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO: MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

SALVAMENTO DE VOTO: NATTAN NISIMBLAT MURILLO



"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, ocho (8) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal impugnación actas de asamblea
Radicado:	0508831030012022022401
Demandante:	Claudia Guirales Villa
Demandado:	Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H.
Providencia:	Sentencia 027- 2024
Tema:	La demandada no cumple con la carga que le fue impuesta en el auto que decretó las pruebas y citaba a la audiencia inicial, probar que la citación se había hecho en debida forma con los anexos echados de menos por la demandante y que se relacionaron en los literales b y c del hecho primero, por lo que la consecuencia no podía ser otra que tener por acreditada la falencia de la convocatoria enrostrada por la parte actora, la que insistió en el desconocimiento de lo previsto en el artículo 50 que regula la elaboración del presupuesto de ingresos y gastos que debía <i>"ceñirse a las siguientes normas y procedimientos...5. La copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración deberá ser remitida a los propietarios, junto con la convocatoria de la Asamblea" (Archivo 1 Anexo 6, pàg. 2).</i>
Decisión:	Revoca.
Ponente:	Juan Carlos Sosa Londoño

Se decide el recurso de apelación interpuesto por Claudia Guirales Villa, respecto a la sentencia del 8 de septiembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, en el proceso verbal que promovió en contra del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H.

I. ANTECEDENTES

1. Solicitó Claudia Guirales Villa declarar nula la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H, realizada en reunión de segunda convocatoria, el pasado 6 de marzo de 2022. En subsidio, declarar nula la aprobación de los estados financieros y el informe del revisor fiscal, aprobados en la asamblea y nula la elección del Consejo de Administración hecha en la asamblea general de copropietarios del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H, realizada en reunión de segunda convocatoria, el pasado seis (6) de marzo de 2022

2. Las súplicas se fundamentaron en los siguientes que la Sala compendia así: hechos:

a) La administradora del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H no realizó la convocatoria a la asamblea en debida forma, toda vez que no se citó para la referida asamblea, a todos los propietarios, con una antelación no menor de quince (15) días calendario y por medio de carta enviada a la dirección registrada de los propietarios que figure en la matrícula interna, tal como lo exige el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal y el párrafo primero del artículo 39 de la ley 675 de 2001. De igual manera, la administradora, al no citar a la asamblea en debida forma, no cumplió con las siguientes obligaciones a su cargo:

(i) Envío, a la demandante y a otros copropietarios, tardíamente y de forma parcial, la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes incumpliendo los requisitos del párrafo 2 del artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal.

(ii) Envío, a la convocante y a otros copropietarios, tardíamente, copia del proyecto del presupuesto aprobado por el Consejo de Administración (núm. 5 art 50 reglamento propiedad horizontal)

(iii) Envío, a la actora y a otros copropietarios, tardíamente, los estados financieros y el informe del revisor fiscal; un numero plural de personas recibieron dicho informe el mismo día de realización de la asamblea.

b) Llegado el día y la hora, en reunión de primera convocatoria, estaba citada, de manera presencial, para las nueve de la mañana (9:00 am), sin embargo, estando presente un número plural de copropietarios, no se verificó y/o estableció el quorum deliberatorio, en consecuencia, no se instaló la asamblea.

c) Algunos apoderados de los propietarios de los bienes que representaban, pero la administradora o quien tuviere responsabilidad, no realizó control de legalidad, en el sentido de verificar la identidad del poderdante, su coeficiente de copropiedad y la identidad del apoderado. Además, los poderes de quienes asistieron a la reunión no fueron presentados, en su totalidad, antes del inicio la misma.

d) siendo las diez de la mañana (10:00 am) del día seis (6) de marzo de 2022, la administración inició la reunión de la asamblea general de propietarios de segunda convocatoria, la que no fue convocada legalmente.

e) En esta asamblea no hubo control en el registro de asistencia, dado que cualquier persona llenaba el registro dispuesto para tal fin sin que la administración o cualquiera otra persona, con responsabilidad para ello, verificara la identidad del firmante de cara a constatar si era o no propietario. Hubo personas que actuaron como apoderados de propietarios, sin embargo, quienes actuaron bajo esa calidad, no aportaron poder especial o general que los facultara a ejercer dicha representación.

f) Como secretario de la asamblea se nombró a la señora Natalia Andrea Hincapié Restrepo, quien actúa como representante legal de la sociedad comercial administradora de la copropiedad.

g) El sistema de votación que se usó en la asamblea de segunda convocatoria fue digital, a través de un link, aportado por la empresa TUELIGES, cuya votación la hacía cada persona desde su teléfono celular o a través de un código QR que se aportó a las personas que no tuvieran datos en su celular. No obstante, no se comunicó la ficha técnica del método de votación, ni el software usado, así como las características técnicas que permitieran analizar la confiabilidad del método, ni se sometió a consideración de la asamblea la aprobación del sistema de votación, pues dicho método no está regulado en el reglamento de propiedad horizontal. El sistema de votación tuvo fallas y se evidenció que personas presentes en la reunión manifestaron no poder votar por las referidas fallas, además de que hubo personas que se retiraron de la reunión y votaron sin estar presentes en la asamblea que se programó de forma presencial.

h) Los informes verbales rendidos por el revisor fiscal, Israel Zapata, y por la contadora Gloria Estella Vásquez, no se adecuaron a las exigencias legales.

i) En la reunión de segunda convocatoria se realizó la elección del Consejo de Administración, en la cual se indicó que la Administración solo recibió una plancha con seis (6) personas en sobre sellado y en los tiempos establecidos por la administración para la presentación de planchas, sin embargo, en la propia

reunión se creó un grupo para postularse sin verificación previa de la información y su condición en el conjunto residencial (propietario y/o apoderado autorizado para ser consejero) identificado en el cuadro como plancha 2

j) La Asamblea General de Propietarios, en reunión de segunda convocatoria, duró más de doce (12) horas, no obstante, se evidenció que antes de terminar, un número plural de personas que habían estado presentes en la reunión durante el día, se fueron ausentando durante las etapas de toma de decisiones, en consecuencia, la asamblea se disolvió antes de su terminación.

i) Hubo irregularidades en la expedición y aprobación del Acta. El es recibido, por el comité verificador, diecinueve (19) días después de la referida asamblea, y no a los ocho (8) días como lo preceptúa el artículo 116 de reglamento de propiedad horizontal. En consecuencia, la administradora no cumplió con el requisito de poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, en debida forma, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, e informar tal situación a cada uno de los propietarios, toda vez que la verificación del acta no se pudo realizar, en los términos legales, por hechos imputables a la administración.

3. Notificada del auto admisorio de la demanda, oportunamente, la interpelada se opuso a las pretensiones afirmando que la citación a la asamblea se hizo en debida forma, notificando a los propietarios la convocatoria con la lista de deudores morosos y el proyecto aprobado de los estados financieros, lo que se hizo a los direcciones electrónicas registradas los casilleros de cada propietarios ara recibir comunicaciones, y una valla en la que se señalaba fecha y hora de la asamblea y WhatsApp de datos, habiendo el revisor fiscal y la contadora rendido los respectivos informes. Propuso como excepciones de mérito las de inexistencia de las causales de impugnación determinadas por el actor; excepción hecho exclusivo de un tercero y la genérica.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello profirió sentencia el 8 de septiembre de 2023 en la que dispuso:

*“Primero. Negar las pretensiones de la demanda.
Segundo. Condenar en costas a la parte demandante, como agencias en derecho se fijan 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
Tercero. Levantar la medida cautelar de inscripción de demanda”*

La juzgadora indicó que, de conformidad con lo manifestado por la parte demandante y los testigos, permite concluir que se realizó la convocatoria, y que esta se hizo en tiempo, 18 de febrero de 2022, prueba de ello es que la misa convocante asistió a la reunión, e incluso aquellos testigos que no recibieron la citación.

Frente a la irregularidad generadora de la nulidad dijo que el fin último de la convocatoria es la publicidad de la asamblea a realizarse, si bien se estableció legalmente que el medio más común para convocar es enviando la comunicación a la dirección de cada uno de los propietarios de los bienes: *“a la última dirección registrada”* -artículo 39, ley 675 de 2001-, también, a efectos de cumplir con la misma publicidad se puede, según el reglamento de esta copropiedad -artículo 103-, poner avisos en las carteleras del conjunto residencial, como dejar la comunicación en el casillero que cada apartamento tiene en la portería, pero que si desafortunadamente, alguno de los propietarios de bienes privados, como parece ser el caso, no se entera de la asamblea, esto no da lugar a que la asamblea no pueda sesionar o una posterior nulidad del acto de asamblea, por eso mismo es que en la ley 675 de 2001 no exige una mayoría absoluta para poder establecer la asamblea y deliberar, es más en casos como la segunda convocatoria permite una mayoría plural; no es carga del administrador de la propiedad horizontal de verificar la efectiva entrega de la comunicación a cada uno de los copropietarios,, máxime en estos casos en que la propiedad horizontal cuenta con más de mil propiedades privadas.

En gracia de discusión, el hecho de que no se hubiera enterado la demandante no es óbice para decir que no se informó en debida forma la asamblea a realizarse y mucho menos declarar su nulidad, pues, la convocatoria se hizo, y prueba de ello son los testimonios y las más de 300 personas que, según el acta de asamblea aportada, asistieron.

Teniendo clara la validez de la asamblea general de copropietarios realizada el 6 de marzo de 2022, es del caso pasar a analizar si es plausible las pretensiones subsidiarias de la demandante, no sin antes advertir, primero: la asamblea se realizó por segunda convocatoria, lo que implica que la mayoría para decidir es plural, es decir ya no era necesario un quorum deliberatorio, segundo: para la fecha ya se eligió un nuevo consejo de administración, se aprobaron otros estados financieros y se eligió nuevamente revisor fiscal dado que obligatoriamente cada año se tiene que presentar una asamblea general para estos menesteres.

Encontró probado “*que las votaciones de los estados financieros, elección de fiscal y elección del consejo se realizó en debida forma, tomándose la decisión respectiva según la mayoría, pues para estos casos no se necesitaba de ningún quorum por ser una asamblea de segunda convocatoria*”.

De cara a la representación por medio de apoderados judiciales, dijo la recaudada daba fe de que muchos actuaron como apoderados de propietarios, por lo que era una simple manifestación sin respaldo probatorio ningún material probatorio que la sustente, aparte que sería aquella persona indebidamente representada quien tendría que alegar su suplantación, no la parte demandante, puesto que actuó en nombre propio.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue apelada por la convocante que presentó los reproches con sustentación ante el *a quo*, los mismo que reiteró en esta instancia, y se compendian así:

(i) Del material probatorio que reposa en el expediente del proceso se puede inferir que la Administración del Conjunto Residencial Mixto no siguió el procedimiento descrito en el reglamento de propiedad horizontal para la realización de la convocatoria a la Asamblea ordinaria de propietarios realizada el 6 de marzo de 2022, en consecuencia, no citó la referida reunión en debida forma.

La Administración no envió a los propietarios con una debida antelación lo Estados Financieros que se pondrían a consideración de la Asamblea del 6 de marzo de 2022. Debe tenerse presente que, para el particular, no solo aplican las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y de la ley 675 de 2001, sino también las del Código de Comercio y el concepto 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, que apliquen a la materia. El numeral 5 del artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal dispone que con la citación a la reunión de Asamblea deberá ser remitido a los propietarios copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, de igual forma el párrafo segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal disponen que la convocatoria debe contener una relación de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes;

(ii) El día de la reunión de la Asamblea ordinaria del 6 de marzo de 2022, no verificó la identidad de todas las personas que ingresaron a la referida reunión, así como la verificación de los poderes de quienes actuaban como apoderados

(iii) En el formato de los poderes solo se describe el otorgamiento de poder para participar en la reunión de primera convocatoria el 6 de marzo de 2022, a realizarse, supuestamente, a las 9:00 am, no obstante, no se describe en el formato la facultad de que un posible apoderado representara a su poderdante en una reunión de segunda convocatoria.

(iv) La Administración del Conjunto Residencial Mixto no verificó realmente, el día de la Asamblea del 6 de marzo de 2022, la identidad y calidad en que participaban las personas, es decir, si eran propietarios o apoderados.

(v) El despacho judicial echó de menos las pruebas que obran en el expediente, archivos 0007, 0008 y 0011 y testimoniales, que demuestran las irregularidades en la remisión de borrador de la del del Acta de la Asamblea.

(vi) También quedó demostrado que la elección del Consejo de Administración, realizada en la reunión de segunda convocatoria de la Asamblea ordinaria del 6 de marzo de 2022, fue contraria al reglamento, en el sentido de que la demandada vulneró su propio procedimiento.

(vii) De la prueba testimonial se puede inferir, teniendo en cuenta que las personas podían votar en la reunión de Asamblea del 6 de marzo de 2022 desde su teléfono celular por medio de un link o a través de un código QR, que hubo personas que votaron por ciertas decisiones estando ausentes de la reunión.

(viii) Se debe tener presente que, si bien el método de votación se definió digital, la reunión se realizó de forma presencial, en consecuencia, la Administración debió garantizar que quienes votaron estuvieran presentes. Adicional hubo personas que manifestaron fallas a la hora de votar (audio de la asamblea aportado al proceso).

(ix) Debió prosperar la tacha del testimonio de Sol Eliana David, testigo de la parte por cuanto presuntamente puede tener un interés directo en el proceso y/o

con las partes, ya que Sol Eliana ejerce actualmente como Presidenta del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Mixto.

(x) El valor de las costas y agencias en derecho decretadas en la sentencia de primera instancia, resultan excesivas en comparación con las actuaciones de la parte demandante en el proceso.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Tal y como se planteó la impugnación el primer asunto que se debe determinar es si la convocatoria realizada para la asamblea de 6 de marzo de 2002 cumplió con los requisitos legales, y al efecto señaló esta Sala en sentencia reciente¹ que la “Corte Constitucional revisó extensamente la Ley 675 de 2001 en las sentencias C – 318 de 2002, C – 488 de 2002, C – 522 de 2002 y C – 738 de 2002, en lo relativo a los requisitos que toda reunión de asamblea de copropietarios debe cumplir para su validez, los cuales pueden reducirse a los siguientes conceptos: **a)** convocatoria adecuada [...]; **b)** cuórum deliberatorio suficiente [...]; y **c)** mayorías decisorias alcanzadas.El primero de ellos se refiere a que la citación para la reunión social «*debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de*

¹ Sent.013 de julio 2 de 2024 Rdo. 05001310301020220004701 M.P. Nattan Nisimblat Murillo

reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados». ¹⁴ .

3. Siendo el reglamento de propiedad horizontal *“un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”*², sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía, en lo que respecta a la convocatoria, se tornó pacífico en el proceso que se regía por el artículo 103 del reglamento, que exige una antelación no inferior a 15 días calendario. Convocada el 18 de febrero de 2022, se descontaba ese día, pero se tomaba el día de la sesión, por lo que al 6 de marzo siguiente trascurrieron 16 días hábiles.

4. Sin embargo, la parte recurrente insiste en que:

“Debe tenerse de presente que la demandada no aportó, en su mayoría, con la contestación de la demanda, los documentos y pruebas en su poder que se solicitaron en el escrito de demanda, entre otros, estos son:

Soporte de convocatoria hecha a cada propietario, para la asamblea general, reuniones de primera y segunda convocatoria, realizada el asado seis (6) de marzo de 2022.

...

Complementario a lo anterior, cabe mencionar que el numeral 5 del artículo 50 del reglamento de propiedad horizontal dispone que con la citación a la reunión de Asamblea deberá ser remitido a los propietarios copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración, de igual forma el parágrafo segundo del artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal disponen que la convocatoria debe contener una relación de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes; adicional, el numeral 5 del artículo 139 del reglamento de propiedad horizontal dispone que es función del Administrador “difundir dentro del término de convocatoria de la asamblea ordinaria los estados financieros básicos de propósito general, el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y el proyecto de distribución de gastos comunes entre los propietarios, acompañado de los informes de gestión del Consejo de Administración y del Administrador”

En mi concepto, estos anexos a la citación son obligatorios, toda vez que es una oportunidad y un derecho de los propietarios de inspeccionar con una debida antelación los referidos documentos para poder llegar preparados a la reunión de Asamblea para debatir sobre los mismos. En ese orden de ideas mi poderdante, teniendo de presente que no se enteró de la reunión de Asamblea ordinaria

¹⁴ Corte Constitucional. C – 318 de 2002

² T-035 DE 1997

directamente de la Administración del Conjunto Residencial Mixto, no recibió los referidos documentos, vulnerándosele así el derecho a la información, situación similar en la que estuvieron otros propietarios que no fueron citados directamente por la Administración, razón por la cual se podría inferir que posiblemente la poca asistencia a la reunión de asamblea del 6 de marzo de 2022 se debió a la indebida notificación a todos los propietarios”.

5. El anterior apartado tomado del escrito contentivo de la sustentación, exige hacer el siguiente recuento:

(i) En el hecho primero del libelo introductor (archivo 2) se afirmó:

PRIMERO: la administradora del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H no realizó la convocatoria a la asamblea en debida forma, toda vez que no se citó para la referida asamblea, a todos los propietarios, con una antelación no menor de quince (15) días calendario y por medio de carta enviada a la dirección registrada de los propietarios que figure en la matricula interna, tal como lo exige el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal y el parágrafo primero del artículo 39 de la ley 675 de 2001. **De igual manera, la administradora, al no citar a la asamblea en debida forma, no cumplió con las siguientes obligaciones a su cargo:**

a. Envió, a mi poderdante y a otros copropietarios, tardíamente y de forma parcial, la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, incumpliendo los requisitos del parágrafo 2 del artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal.

b. Envió, a mi poderdante y a otros copropietarios, tardíamente, copia del proyecto del presupuesto aprobado por el Consejo de Administración (núm. 5 art 50 reglamento propiedad horizontal)

c. Envió, a mi poderdante y a otros copropietarios, tardíamente, los estados financieros y el informe del revisor fiscal; un numero plural de personas recibieron dicho informe el mismo día de realización de la asamblea.

(ii) Por su parte en el acápite de solicitud de pruebas se dijo:

“D. Documentales en Manos de la Demandada

Solicito señor (a) juez solicitarle a la parte demandada aportar los siguientes documentos:

Soporte de convocatoria hecha a cada propietario, para la asamblea general, reuniones de primera y segunda convocatoria, realizada el pasado seis (6) de marzo de 2022”.

(iii) En el auto inadmisorio de la demanda, entre otros, se exigió: (archivo 17)

“2-. Se deberá indicar el lugar en donde se encuentran cada una de las pruebas documentales aportadas con la demanda”.

(iii) Oportunamente la parte actora dijo: (archivo 18)

“Si el despacho observa el escrito de la demanda, verá que en la página 10, en el acápite de VI. PRUEBAS, en el literal “D. Documentales en Manos de la Demandada”, se enunció un listado que corresponden a las pruebas en manos de la parte demandada, de las cuales se le solicita al despacho pedírselas a la demandada, resultando inerte aclarar en qué lugar se encuentran, pues es evidente que están en poder de la parte demandante”.

(iv) Admitida la demanda, así se dio respuesta al hecho primero:

“No es cierto, que se pruebe.

Indica Mi poderdante, en su calidad de administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL MIXTO FLORIDA DE NORTEAMERICA PH, que si realizó en debida forma la convocatoria a la asamblea ordinaria, conforme se encuentra establecido en el artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal PH y artículo 39 de la ley 675 de 2001.

La citación fue debidamente entregada junto con sus anexos relación de deudores morosos, proyecto del presupuesto aprobado los estados financieros, el 18 y 19 de febrero de 2022 a cada uno de los copropietarios en la dirección registrada y como figura en la matrícula interna , y dejada en los casilleros que cada propietario tiene para recibir comunicaciones y que se encuentra en el área de la caseta de recepción del conjunto , atendida por el personal de vigilancia, tanto es así que las personas que no asistieron, atendieron el llamado a través de apoderados.

Aunado a lo anterior, indica la administradora se fijó desde el 18 de febrero de 2022 una valla al ingreso del conjunto, visible para todos los residentes en donde se le indicaba la fecha y hora de la asamblea ordinaria y se les envió a cada uno de los correos electrónicos y wapssa inscritos en la base de datos del archivo de la administración, la información de la citación.

Por lo que si contamos los términos del 18 de febrero de 2022 a la fecha de la celebración de la asamblea 6 de marzo de 2022 van 15 días calendario.

Además se cumplió con lo determinado en el

- artículo 103 del reglamento de propiedad horizontal que reza: *“la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes “.*

(v) Al descorrer el traslado de las excepciones, la parte convocante reiteró:

“1. En los primeros cuatro hechos narrados en el escrito de la demanda, especialmente en el cuarto, se expone de manera clara que la reunión de asamblea realizada el pasado seis (6) de marzo de 2022, conocida como de segunda convocatoria, no fue convocada en debida forma, toda vez que al no convocarse en debida forma la reunión de primera convocatoria tampoco se hizo en debida forma la reunión de segunda. Dado que la demandada no dio en un aviso de primera convocatoria la indicación de que, si no había quorum

deliberatorio en la fecha y hora de reunión de primera, se realizaría una reunión de segunda convocatoria el mismo día a una hora posterior a la hora inicialmente citada, de conformidad con el artículo 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL MIXTO FLORIDA NORTEAMERICA P.H, elevado a escritura pública N° 1763 del 29 de julio de 2016 de la Notaria 13 del Circulo de Medellín; el referido artículo dice:

ARTICULO 110. – REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si llegare el día señalado en la convocatoria y después de transcurrir un (1) hora exacta contada a partir de aquella para la cual fue citada, no hubiere el quorum deliberatorio, se procederá por quien debía presidirla y en su defecto por el que conforme a los estatutos tiene derecho, a convocar a una nueva reunión, la cual podrá llevarse a cabo en cualquier hora posterior del mismo día o de cualquier día posterior sin exceder de los siguientes diez (10) días.

-- Para esta Asamblea de segunda convocatoria, no se requiere aviso o comunicación distintos del anuncio que, sobre la determinación del lugar, día y hora para efectuarla, hará en forma pública quien haga la convocatoria. En esta segunda Asamblea se deliberará y decidirá con cualquier número plural de propietarios que asistan. -----

Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que, en el primer aviso de convocatoria, se haga prevención a los citados sobre el particular, para lo cual en tal aviso de convocatoria se informara el texto de este artículo. ---- (negrilla y subraya fuera del texto original)

En ese orden de ideas, la demandada debió citar la asamblea general de propietarios en primera convocatoria, según el procedimiento del artículo 103 del citado reglamento de Propiedad Horizontal, insertando en la comunicación, carta y/o aviso el texto del artículo 110 ibídem. Cabe aclarar, que la convocatoria inicial, de conformidad con el artículo 103 mencionado, se debió hacer con una antelación no inferior a quince (15) días calendario a la fecha prevista de reunión, cuya convocatoria se debía hacer conforme al inciso segundo del artículo 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal:

“(...) La convocatoria se hará mediante carta enviada a la dirección registrada de los propietarios que figure en la matrícula interna; Complementariamente, podrá fijarse un aviso en parte visible de las instalaciones de la propiedad horizontal y publicarse un aviso en un diario de circulación local. -- ----- (...)” (subraya y negrilla fuera del texto original)

Es importante también tener presente que la fijación de un aviso con la citación a la asamblea es complementaria y no se puede reemplazar el envío de la respectiva citación a cada propietario con dicho aviso

De conformidad con el numeral primero del artículo 51 de la ley 675 de 2001, es una función del administrador de la Propiedad Horizontal convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias, en ese orden de ideas, la carga de la prueba la tiene la Administradora CONJUNTO RESIDENCIAL MIXTO FLORIDA NORTEAMERICA P.H, y es a ella a quien le corresponde demostrar que citó en debida forma la asamblea general de propietarios realizada el pasado seis (6) de marzo de 2022, de conformidad con el procedimiento regulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, citación que debió realizar a los propietarios de un aproximado de 1200 inmuebles que hacen parte del referido conjunto residencial.

En los documentos y pruebas allegadas, por la parte demandada, con la contestación de la demanda, no se observa prueba idónea que demuestre que la Administradora del Conjunto Residencial haya realizado la citación, como lo exige el artículo 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal, a la totalidad de propietarios, insertando en el aviso el texto del artículo 110 del referido reglamento, como se indicó anteriormente. Incluso, en el escrito de la demanda se solicitó que la demandada aportará el soporte de convocatoria hecha a cada propietario, para la asamblea general, reuniones de primera y segunda convocatoria, realizada el pasado seis (6) de marzo de 2022, sin embargo, no se observa el aporte de prueba idónea que dé cuenta de que la convocatoria se realizó conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, ni siquiera obra prueba de que se hubiere citado por medios digitales, a la totalidad y a cada uno de los propietarios de bienes inmuebles que conforman la propiedad horizontal, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario a la fecha prevista de reunión e insertando en el aviso el texto del referido artículo 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que los hechos son el fundamento de las pretensiones, la demanda contiene los elementos facticos necesarios para que se acredite causal de impugnación de la reunión de asamblea general de propietarios realizada el pasado seis (6) de marzo de 2022, los cuales se adecuan al precepto del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, al artículo 382 del Código General del Proceso y al artículo 120 del Reglamento de Propiedad Horizontal; toda vez que la citación a la asamblea y los procedimientos adoptados para tomar ciertas decisiones en la misma no se hicieron conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y lo dispuesto en la Ley 675 de 2001”.

(vi) En el mismo auto en que se citó a la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento se dispuso el decreto de prueba, y en lo pertinente se dijo:

“5. Pruebas en poder del demandado. La parte demandada deberá aportar con una antelación de 10 días a la fecha señalada en el acápite de citación a audiencia desarrollado precedentemente, las pruebas que la parte demandante informó se encuentran en su poder”.

(vii) La demandada no cumple con la carga que le fue impuesta en el auto que decretó las pruebas y citaba a la audiencia inicial, probar que la citación se había hecho en debida forma con los anexos echados de menos por la demandante y que se relacionaron en los literales b y c del hecho primero, por lo que la consecuencia no podía ser otra que tener por acreditada la falencia de la convocatoria enrostrada por la parte actora, la que insistió en el desconocimiento de lo previsto en el artículo 50 que regula la elaboración del presupuesto de ingresos y gastos que debía *“ceñirse a las siguientes normas y procedimientos...5. La copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración deberá ser remitida a los propietarios, junto con la convocatoria de la Asamblea”* (archivo 006 anexo 4 pdf pág. 2 cdno. principal).

6. Lo anterior significa que, sí se probó que la convocatoria a la Asamblea Ordinaria de marzo de 2022 no estuvo acompañada de esos pliegos, y si alguna duda queda, la misma apoderada de la copropiedad manifestó:

“3. La señora Claudia Guirales demandante dentro de este proceso, tuvo conocimiento de la fecha en que se iba a celebrar la asamblea ordinaria, tanto la primera como la segunda convocatoria, ya que en primer lugar señala ella (la demandante) en el interrogatorio de parte que recibe todas las comunicaciones y las reclama cuando va al casillero de su apartamento; también tuvo conocimiento directo cuando decide enviar su nombre en la lista para conformar el consejo de administración , cuya lista fue enviada días previos a la celebración de la asamblea; también tuvo conocimiento cuando indica “que recibió los informes financieros el 27 de febrero de 2022, recibe los anexos para la asamblea, cuando revisa que le falta la citación para la segunda convocatoria”; de forma indirecta cuando indica que unos vecinos, le informaron de la citada asamblea. Quiere decir, que no era desconocida para ella, la demandante, el día y hora para celebrarse la asamblea ordinaria ni la hora en que se llevaría a cabo la primera y segunda convocatoria, como lo indicaba la citación (la cual se adjunta en pdf y grafica):

Luego, si alguna duda queda de que la convocatoria no contenía los anexos necesarios, lo confiesa la apoderada en el escrito presentado en esta instancia:

“5. El 27 de febrero de 2022, se envió por correo electrónico registrado pro -sic- los copropietarios y a los casilleros de cada apartamento en el conjunto, el informe de estados de resultado, flujo efectivo, informe de gestión, estados financieros y presupuesto.” (archivo 07 pdf. página 6 cdno 2 instancia)

En esta misma oportunidad la parte accionada, cumple lo que le había sido ordenado desde el auto que citó a la audiencia inicial y decreto pruebas, es decir, allega la convocatoria a la Asamblea, y en ese documento se observa al final el siguiente resaltado que el Tribunal transcribe de manera textual:

Nota: los documentos contables se encuentran a disposición de los copropietarios en la AV 26 N 52-500, previa cita,

próximamente se enviarán los informes correspondientes.
(archivo 08 pagina 6 cdno 2 instancia)

7. Luego, resulta evidente que la convocatoria vino a tener completitud ese día, es decir, en los términos del artículo 103 del reglamento solo transcurren 7 días calendario, previos a la realización de la Asamblea. Por lo anterior, se concluye que la convocatoria hecha por la Administración del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H. para Asamblea Ordinaria de Copropietarios el 18 de febrero de 2022 no respetó el plazo mínimo contemplado en el art. 103 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y por ende, la citación no se ajustó a la

legalidad, afectando en consecuencia la Asamblea que se realizó a la hora siguiente y que podía deliberar con el número de asistentes, como que no es autónoma, dependía de que se hubiese citado en legal forma a la asamblea, lo que a su vez genera la improperidad de la excepción que se denominó las de inexistencia de las causales de impugnación determinadas por el actor.

No sobra señalar que las anomalías que giraron en torno a la convocatoria generan la nulidad de todas las decisiones de la Asamblea y no solo la relativas a aprobación de presupuestos y estados financieros como que se trata de los requisitos necesarios para que aquella pudiera reunirse válidamente.

8. Frente a la excepción, hecho exclusivo de un tercero, hacía referencia a la persona moral encargada de recoger en medios electrónicos lo ocurrido en la Asamblea, con los soportes respectivas para el envío al comité verificador, lo que en nada modifica la prosperidad de la nulidad alegada y probada.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia apelada y en lugar **DECLARA** nulas las decisiones tomadas por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Mixto Florida Norteamérica P.H, realizada en reunión de segunda convocatoria, realizada el 6 de marzo de 2022. Costas en ambas instancias a cargo de la copropiedad convocada.

Proyecto discutido y aprobado en sesión y acta nro de

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

Magistrado

NATTAN NISIMBLAT MURILLO

Magistrado

(con salvamento de voto)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada
(con aclaración de voto)

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Aclaración De Voto

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento De Voto

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: **8b190b25123dbe1a8aa088a2da4a714f9fdc1e6a2596b84906e2fa9ade29d31a**

Documento generado en 08/10/2024 11:52:17 AM

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