

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado en Sala No. 30
de 26 de octubre de 2023

Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Roberto Ramírez Casas contra
Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH.

Exp. 2020-00132-02

Bogotá, D.C., primero (1) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra del fallo de 8 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

El señor Roberto Ramírez Casas por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda de impugnación de actos de asamblea contra el Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH, aduciendo lo siguiente:

- El 26 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la asamblea general ordinaria de copropietarios del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH de manera virtual, convocada hasta el 25 de septiembre de 2020 por medio de publicación en diario de La República, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, pese a vez que, la misma se realizó *“debido a que el día 24 de septiembre de 2020 en reunión de consejo de administración se le advirtió al revisor fiscal la falta de convocatoria en la forma dispuesta en la Ley 675 de 2001...”*, sin que hubiese podido asistir, dado que no le fue permitido su ingreso, aun cuando reportó a la administración solicitando ayuda sin recibirla.

- Refirió que el valor a pagar mensualmente se establece dependiendo de los coeficientes de copropiedad, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001, *“este coeficiente es “el índice de participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto”, a partir de ello “se define la proporción con que cada uno de los copropietarios contribuirá en las expensas comunes del edificio” Es decir, que si todos los apartamentos o casas tienen la misma área en metros cuadrados, la cuota será la misma para todos. Sin embargo, si los inmuebles tienen diferentes metrajes los coeficientes serán distintos y por ende cambiará el valor de la administración”*, de modo que, la decisión de continuar con la cuota de sostenimiento es inválida por ir en contra de la normatividad.

- La administradora desarrolló la asamblea conforme a los lineamientos del Decreto Legislativo 579 de abril de 2020 del Ministerio de Vivienda, que tuvo vigencia hasta el 30 de junio de ese mismo año, por tanto, después de esa fecha las asambleas no presenciales deben realizarse de conformidad con los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675 de 2001 y con la obligatoriedad del 100% del *quorum*.

- Al demandante no se le permitió el ingreso a la reunión con el *link* que se le había enviado, puesto que inicialmente debía llenar una encuesta en la que fue discriminado por su edad, toda vez que no permitía el acceso a personas mayores de 50 años; luego, una vez llenada la encuesta la plataforma Infosol, no le permitió conectarse, simplemente se cerró el sistema y no había apoyo telefónico para subsanar los errores del sistema, *“siendo las 9:56 de la mañana mi poderdante escribe a la administradora solicitando su ayuda y orientación, pero recibe una respuesta hasta la 1:30 de la tarde, cuando ya se han tomado decisiones en la asamblea...”*, situación que también le ocurrió a otros copropietarios.

- En el acta de asamblea número 005 de 26 de septiembre de 2020 no se observó la firma del presidente y del secretario; además, de no indicarse si se trataba de ordinaria o extraordinaria, la forma como se realizó 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, lo cual violó las disposiciones legales del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

-Una vez publicada el acta, encontró que algunos participantes de la asamblea no tienen el coeficiente, como son: el caso de Consorcio Monteverde, Empresa Distribuidora de Eléctricos de Colombia S.A.S.-Edelco S.A.S., Ingeniería de Procesos Consultorías Empresariales y Comercio S.A.S. y Fiduciaria Central S.A. Diversidad, *“estas empresas fueron tomadas en la suma del Quorum aun sin ser propietarios... Se cambiaron los coeficientes de copropiedad frente a lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de 17 de mayo de 2012, protocolizado por escritura pública 981 de la notaría 51... Se está utilizando para conformar quorum los predios de zonas comunes, cuando solo se deben tener en cuenta los lotes privados de uso exclusivo para determinar el quorum”*.

- La administradora en la documentación enviada con anterioridad para la realización de la asamblea ordinaria, no relacionó el presupuesto para el año 2020 para socializar, discutir y deliberar en la asamblea, aun cuando este se encuentra en el orden del día de la convocatoria.

- En el acta cuestionada, se observó otra irregularidad frente a los poderes utilizados en la asamblea para la toma de decisiones, en tanto que, en el caso del Consorcio Monteverde, que no ha renovado su matrícula desde 1998 y al parecer se encuentra en liquidación, *“no se sabe quién entregó poder, ya que el representante legal niega haberlo hecho”*.

Con base en esa situación fáctica, el libelista solicitó como pretensión:

- Declarar nulas las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de copropietarios del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH *“toda vez que NO se enmarcan en lo ordenado por la Ley 675 de 2011, y por encontrar actos irregulares que se pueden enmarcar dentro de descripción de fraudulentas”*.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO.

La demanda se admitió 18 de enero de 2021¹ disponiéndose la notificación de la pasiva; la representante legal de la copropiedad demandada se tuvo por notificada mediante proveído de 24 de junio de 2021², contestando a través de apoderado judicial, pronunciándose frente a los hechos y resaltando que la copropiedad *“en lo referente a la normatividad que expresa la ley, desde la convocatoria, pasando por el desarrollo de la asamblea y hasta la*

¹ Carpeta 01Primerainstancia- Archivo 07

² Carpeta 01Primerainstancia- Archivo 16

publicación del acta se cumplió con lo dispuesto en la ley 675”, además, la publicación que se realizó el 25 de septiembre de 2020, se hizo buscando que los propietarios que no estuvieran enterados de la asamblea, contaran con la oportunidad de asistir y participar y, contrario a lo que predica el demandante, la convocatoria no se hizo un día antes de la reunión, sino, el 29 de agosto de 2020; finalmente, propuso la excepción de mérito denominada “LEGITIMIDAD DE CADA UNA DE LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA”.

Posteriormente, el 11 de noviembre de 2022³ se fijó fecha para llevar a cabo audiencia inicial y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y de oficio.

La audiencia que trata el artículo 372 del C.G.P., fue celebrada en 23 de noviembre de 2022, donde declaró fracasada la etapa conciliatoria, se practicó el interrogatorio de parte y testimonios, se fijó el objeto de litigio y programó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

En audiencia del artículo 373 del C.G.P., cumplida el 8 de febrero de 2023, se escucharon alegatos de conclusión y se profirió sentencia, declarando próspera la excepción propuesta por la parte demandada y negando las pretensiones de la demanda.

3. LA SENTENCIA APELADA

El *A quo* inicialmente destacó que se colmaban los presupuestos procesales; para seguidamente, ocuparse de los cargos indicados en la demanda, desarrollando el primero de ellos, argumentó que el artículo 39 de

³ Carpeta 01Primerainstancia- Archivo 43

la Ley 675 de 2001 prevé que la convocatoria para realizarse la asamblea general de copropietarios, debe hacerse quince días antes de la fecha estipulada para la misma, luego, *“desde ese punto de debate relacionado con que no se convocó la asamblea un día, o mejor que se convocó un día antes de su realización debe decirse que conforme al acta número 005 de 26 de septiembre del 2020 la convocatoria para celebrar es asamblea general de copropietarios se efectuó el 29 de agosto del 2020 como allí se indica, es decir con más de 15 días de antelación a su realización sin que exista prueba de que la misma se haya realizado un día antes de su celebración pues el hecho que se haya efectuado una publicación en el periódico el nuevo siglo el 25 de septiembre del 2020 donde se informaba sobre la misma no por ello puede afirmarse sin más elementos de convicción que lo fue un día antes como lo sostiene la parte demandante dado que entiende este juzgador que si ellos se realizó fue como medio adicional de información más no como convocatoria formal bajo los lineamientos de la ley 675 de 2001”*; aunado a ello, en el interrogatorio del señor Roberto Ramírez manifestó que tendría que revisar su correo electrónico a ver si la administración le convocó a la reunión, contrario a lo que señaló la administradora de la propiedad horizontal, quien fue enfática cuando aseveró que dentro de la verificación por ella realizada, la convocatoria se hizo desde el mes de marzo de 2020 y se aplazó por temas de la pandemia por el Covid 19, así que, se practicó nuevamente el 29 de agosto de 2020.

En lo que tiene que ver con la aprobación de la cuota de sostenimiento por valor calculado según el tamaño del predio de \$267 y \$25 por metro cuadrado que alegó el actor; una vez estudiada y analizada el acta 005 de 2020, se evidenció *“que no se aprobó bajo ningún punto de vista una cuota de sostenimiento o administración nueva, pues es claro que sobre este punto se planteó la continuidad de la cuota de sostenimiento que fue aprobada en vigencia del año anterior”*; y, en lo relacionado con la realización de la asamblea conforme lo previsto en el Decreto Legislativo 579 de 15 de abril de 2020 que tuvo vigencia

hasta el 30 de junio de ese año, *“ha de preciarse que tanto la convocatoria como la celebración de la asamblea demandada se realizaron bajo los parámetros estrictos de las disposiciones normativas contenía la ley 675 del 2001 sin que el trámite allí surtido se haya hecho de acuerdo a las normas extraordinarias contenidas en el mencionado decreto legislativo como se afirma, tal y como se puede extractar de una simple lectura del acta 005 del 26 de septiembre de 2020 contentiva en la reunión cuestionada razón mínima esta pero suficiente para declarar impróspero este cargo”*.

Luego, ante los requisitos establecidos en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 que se reclamaron, en lo que respecta a la firma del presidente y del secretario, además de la falta de indicación, de si se trataba de una reunión ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día y nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y coeficiente y los votos emitidos en caso, *“... basta decir que de una simple lectura del acta 05 de 26 de septiembre del 2020 y que fuera allegada por la parte demandada en el archivo 13.7 el expediente digital, claramente se observa que fue firmada dicha acta por el señor Edwin Santofimio en su condición de presidente, Ingrid Rincón Durán como secretario, en cuanto a la clase de reunión en el encabezado del acta se lee claramente que se trata de la quinta reunión de asamblea ordinaria de copropietario del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort propiedad horizontal, en general todo aquello que infundadamente dice el demandante Roberto Ramírez Casas no contiene el acta o la reunión de la asamblea realizada, como son la forma de convocatoria que se lee en su hoja 1 y allí a continuación el orden del día y seguidamente el nombre y calidad de los asistentes junto a sus coeficientes en su hoja número 2 y en cuanto los votos emitidos, en cada caso los cuales fueron debidamente relacionados a lo largo del acta y frente a cada decisión emitida como lo fueron la elección del presidente y vicepresidente, aprobación del orden del día, nombramiento de la comisión para la revisión y aprobación del acta, la aprobación de políticas de habeas data, aprobación de los estados financieros del año 2019, nombramiento del administrador análisis*

continuidad de la cuota de sostenimiento aprobada en la vigencia anterior análisis y decisiones sobre los intereses moratorios análisis y decisiones sobre la celaduría del condominio aprobación del presupuesto para el año 2020, elección del revisor fiscal, elección del Consejo de administración elección del comité de convivencia y por último lo relacionado con proposiciones y varios allí en el acta frente a cada una de estas decisiones que se tomaron y que acabo de enunciar, se relacionó el porcentaje de coeficientes que daban su aprobación o no y el número de votos obtenidos frente a cada decisión de donde se evidencia claramente lo insustancial de la afirmación consignada en la demanda impugnativa frente a este cargo endilgado; en lo que toca con algunos participantes que no tenían el coeficiente que se relaciona en el acta que además no eran propietarios se cambiaron los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y adicionalmente se utilizaron los predios de las zonas comunes para conformar el quorum, debe indicar el despacho otra vez, que tal afirmación tampoco puede tener acogida, pues es claro que el reflejo del principio de la carga de la prueba que le asiste a toda parte incluido el acá demandante, es de demostrar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persigue según lo exige el artículo 167 del código general del proceso... y en nuestro caso, frente al cargo que aquí se estudia, que los participantes no tenían el coeficiente que se relaciona en el acta que no eran propietarios que se cambiaron los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que se utilizaron los predios de zonas comunes para conformar el quorum, tales afirmaciones no tienen el más mínimo respaldo probatorio, sin que de un lado, la parte demandante los identificara a estos participantes que enuncia claramente y tampoco allegara los certificados de libertad y tradición de esos participantes que supuestamente no acreditaron su calidad de propietarios o apoderados, ni la escritura pública pertinente donde se constatarán los coeficientes de cada propietario y así como las zonas comunes que se alega se conformó para sumar el quorum, es decir, son afirmaciones seriamente indefinidas que lo único que permiten decir, mejor decidir en este caso y frente a este cargo es su improsperidad".

Así mismo, el reclamo del actor en cuanto a que no se relacionó el presupuesto del año 2020 que pudiera ser socializado, discutido y deliberado en la asamblea, pese a que se encontraba en el orden del día, resulta una afirmación alejada de la realidad, puesto que frente al análisis simple de la lectura del acta de asamblea 005 de 26 de septiembre de 2020, se desglosa el punto 12 el mentado presupuesto para esa fecha evidenciándose que si fue puesto a consideración en la reunión y se aprobó.

Y por último, frente al decir que los poderes allegados fueron irregulares al menos el del Consorcio Monteverde del cual dijo el demandante, se desconoce quién lo entregó, *“pues al parecer el mismo se encuentra en estado de liquidación”*, señaló el Juez, que en efecto el Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH, aportó a las diligencias el poder otorgado por Diana Beatriz Manrique Vanegas en su condición de representante legal de la mencionada sociedad, al señor Lubi Linares Corredor para su representación en la asamblea ordinaria cuestionada, en su condición de propietaria de varios inmuebles del condominio demandado, acreditándose tal hecho con los respectivos certificados de tradición y libertad; lo mismo que ocurre con la Fiduciaria Central S.A. y Consultora Empresarial y de Comercio Exterior S.A.S., que aportaron los poderes y certificados que les legitimó como personas jurídicas para participar en la reunión ordinaria de copropietarios.

En conclusión, es claro que la asamblea general de copropietarios cuestionada se surtió con las ritualidades propias de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal que rige para ese condominio sin que se hubiese vulnerado derecho de los propietarios o participantes, por tanto, se declara probada la excepción de mérito propuesta por la parte demandada que denominó *“legitimidad de cada una de las decisiones tomadas en la asamblea”*.

4. EL RECURSO

El demandante formuló el recurso de apelación, donde, sustentó como reparos, los siguientes:

- Pese a que no se entregó una prueba por la parte demandante, reafirmó que en la asamblea de copropietarios se cometieron infracciones que están establecidas en la normatividad, *“en su fallo no tocó el tema de que tiene que estar determinado cada predio o sea las personas que intervienen en el quórum y que tienen que establecerse de forma directa a qué predio pertenece, esa parte no fue tocada en el fallo y es un parte que está escrita en la norma de forma taxativa”*.

- Así mismo, *“... en el punto que usted habla de la aplicación de la norma transitoria manifiesta usted que sí cumple con lo que dice la ley 675 y diferimos de esto porque claramente la ley dispone que en esta clase de actuaciones de carácter virtual debe cumplirse con el hecho de que sea simultánea y que todas las partes integren el quórum para poder decidir”*.

- La convocatoria a la asamblea se realizó el 25 de septiembre de 2020 mediante publicación en el periódico diario de amplia circulación, es decir un día antes de la reunión incumpléndose con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, sin embargo, el Juez de primer nivel de manera inexplicable invirtió la carga de la prueba estableciendo en el demandante la obligación de demostrar que no se convocó, cuando claramente es deber de la administración acreditar la fecha de realización de la convocatoria.

- En la sentencia emitida no se tuvo en cuenta la transgresión grave de esa reunión, comoquiera que el demandante no se encuentra dentro del listado aportado por la parte demandada de los comparecientes, puesto que

no se le permitió el ingreso virtual a la asamblea, negándole su derecho al voto en la toma de decisiones, lo que va en contra vía de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, que prevé que en los casos previstos en los artículos 42 y 43, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva.

- En la sentencia apelada, se analizó someramente la violación normativa en que se incurre con el acta número 005, en tanto que, en el punto 1° de la verificación del *quorum* e identificación de las partes no indica lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que, en las decisiones de la asamblea debe enunciarse el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso, *“por lo que la sentencia falla en su argumentación contrariando la Ley”*, encontrando además, en el acta objeto de nulidad, que *“Algunas participantes no tienen el coeficiente que se relaciona en el acta, es diferente el realmente escriturado. Y al que está descrito. Algunos participantes no son propietarios, como es el caso de CONSORCIO MONTEVERDE, EMPRESA DISTRIBUIDORA DE ELECTRICOS DE COLOMBIA ASAS- EDELCO SAS. INGENIERIA DE PROCESOS CONSULTORIAS EMPRESARRIALES Y COMERCIO SAS y FIDUCIARIA CENTRAL SA DIVERSIDAD, lo anterior, se comprueba en la consulta realizada en notariado y registro, estas empresas fueron tomadas en la suma del Quorum aun sin ser propietarios. Se cambiaron los coeficientes de copropiedad frente a lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZAONTAL de 17 de mayo de 2012 protocolizado por escritura pública 981 de la notaría 51, específicamente la parte que anexo a este escrito y que se encuentra dentro del material probatorio decretado por el Juez pero que no se tuvo en cuenta por el Juez A Quo”*, se están usando para conformar *quorum* los predios de zonas comunes, y *“en relación a los poderes utilizados en la asamblea para la toma de decisiones... en el caso principal en que nos atañe es el Consorcio Monteverde,*

el cual no ha renovado su matrícula desde 1998 y al parecer se encuentra en liquidación, no se sabe quién entregó poder, ya que el representante legal niega haberlo hecho”.

ARGUMENTOS DEL NO RECURRENTE

Manifestó el condominio demandado, que con el material aportado al proceso se demostró que la convocatoria a la asamblea de 26 de septiembre de 2020, se realizó el 29 de agosto el 2020; además, que el acta fue firmada por quien la presidió y quien actuó como secretario. También, aseveró que al demandante se le enviaron cinco convocatorias el 29 de agosto de 2020, que demuestran que la citación se realizó en debida forma a los correos electrónicos enviados desde el *e mail* de la administración de la copropiedad demandada, a la dirección electrónica ramirezcasas@gmail.com, que cumple con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, *“En efecto, como consta del récord 32 10 a 33 10”, de la grabación del interrogatorio que absolvió el actor afirmo “habría que revisar que a mí se me convocó al correo electrónico...”, agregó “a otros copropietarios no tuvieron conocimiento”, además de no indicar cuales propietarios, se infiere que él, si tuvo conocimiento y participación en la asamblea, manifestó “las convocatorias no se hizo a otras personas tampoco indica a quien- nuevamente afirma- a otras personas se les hizo por correo no tengo muy claro si a mí se me alcanzo hacer”. La información necesaria para participar no me llegó. De estas manifestaciones realizadas por el actor diáfananamente se observa que se le convocó y participo en la Asamblea que impugna”.*

Respecto a la vigencia del Decreto 579 de 2020, la norma aplicable para la validez de la asamblea es el artículo 3° del Decreto 398 de 2020, que hace extensiva la normatividad de los cánones 1 y 2 para determinar el *quorum* de asambleas virtuales y mixtas a todas las personas jurídicas sin excepción,

ahora, el Decreto 176 del 23 de febrero de 2021, puso fin a las diferencias que se originaron por las interpretaciones restrictivas que algunos dieron al Decreto 398, en tanto que, en el párrafo décimo se consideró *“Que actualmente, todas las personas jurídicas se encuentran habilitadas por el Decreto 398 de 2020, para realizar las reuniones ordinarias bajo la modalidad presencial, no presencial o mixta, con las disposiciones de quorum allí establecidas. Por lo tanto, personas jurídicas como las copropiedades reguladas en la Ley 675 de 2001, y las pertenecientes al sector solidario, entre otros sectores, pueden realizar sus reuniones ordinarias bajo lo dispuesto en dicho decreto...”*.

Agregó que no es cierto que al demandado se le haya negado el acceso a la asamblea ordinaria, por el contrario, como lo afirmó el testigo Harold Villa en representación de Infosol Colombia S.A.S., se garantizó el real acceso a la reunión de todas las personas que se conectaron durante el desarrollo de la misma, *“en su testimonio manifestó que la plataforma es de fácil acceso y si no podían entrar es por fallas técnicas o de internet del lugar donde se encontraba”*, además de no ser cierto que se haya realizado alguna encuesta para el ingreso a la reunión.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala tomar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la sentencia de primera instancia.

Atendiendo que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandante, la Corporación procederá el análisis del objeto de inconformidad que fueron planteados.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico para la Sala de Decisión, determinar si el acto y las decisiones adoptadas en la asamblea general de copropietarios del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort P.H. de 26 de septiembre de 2020 están o no viciadas de nulidad, frente al incumplimiento de los presupuestos de la Ley 675 de 2001.

5.3. CASO DE ESTUDIO:

Para facilitar la vida en comunidad, se estructuró la organización de grupos de personas en copropiedades o propiedades horizontales que constituyen una nueva persona jurídica, para que adoptaran normas comunes, que permitieran una sana convivencia entre aquellos, por lo cual, se profirió la Ley 675 de 2001 que resulta una guía para esos fines, indicando que también las copropiedades debían crear sus propios reglamentos los que no pueden contrariar las disposiciones imperativas de la mencionada codificación y que resultan de obligatorio cumplimiento para la colectividad; sin embargo, debido a los conflictos que se pueden presentar entre los propietarios, la administración y los órganos de administración en el desarrollo de sus relaciones y en las decisiones que adopten, la referida normatividad, estableció instrumentos para buscar solucionar los inconvenientes.

En muchas ocasiones, los conflictos en las propiedades horizontales surgen del desarrollo de las reuniones de la asamblea general de copropietarios,

que ⁴“la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal” y funge como órgano de dirección, el cual ⁵“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”, estableciéndose por la Ley el efectuar la convocatoria a esa reunión y unos mínimos en cuanto a *quorum* y mayorías de votos que se presenten en la reunión, debiéndose plasmar las decisiones que allí se adopten en actas, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.

En caso de inconformidades, el artículo 49 *ejusdem*, prevé la figura de la impugnación de actos de asamblea, que puede ser promovida por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, “cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”, buscando que se pueda declarar la nulidad, inexistencia o inoponibilidad de las decisiones adoptadas, acción que se deberá presentar “dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad y si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”, conforme al artículo 382 del C.G.P., norma en aplicación para el momento de la asamblea y que derogó el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, por cuanto el estatuto procesal vigente empezó a regir a partir del 1° de enero de 2016, como lo indica el acuerdo PSAA15-10392 de 1 de octubre de 2015.

En este asunto, Roberto Ramírez Casas en su calidad de propietario del predio Los Almendros, lote número 31 del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH, reclamó la nulidad del acta número 005 de 26 de septiembre de

⁴ Ley 675 de 2001. Art. 37

⁵ *Ibidem*. Art. 39

2020, bajo los parámetros establecidos en los artículos 39, 42, 43, 44 y 47 de la Ley 675 de 2001, en tanto que, predicó que no fue convocado a la reunión con una antelación no inferior a quince días calendario, no se le permitió el acceso a la asamblea negándole así el derecho al voto, que además, dicha sesión no debió realizarse de manera virtual comoquiera que el Decreto 579 de 15 de abril de 2020 dispone de vigencia hasta el 30 de junio de 2020, *“Por lo anterior, después del 30 de junio, las asambleas no presenciales deben realizarse nuevamente de conformidad con los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675/2001. Y es aquí en donde nace la obligatoriedad del quórum del 100%, por cuanto el artículo 44...”*, que el acta no indicó el nombre y calidad de asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso, que algunos participantes no son propietarios, tales como, Consorcio Monteverde, Empresa Distribuidora de Eléctricos de Colombia S.A.S. - Edelco S.A.S., Ingeniería de Procesos Consultorías Empresariales y Comercio S.A.S. y Fiduciaria Central SA Diversidad, *“Se cambiaron los coeficientes de copropiedad frente a lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de 17 de mayo de 2012, protocolizado por escritura pública 981 de la notaría 51, específicamente la parte que anexo a este escrito y que se encuentra dentro del material probatorio decretado por el Juez pero que no se tuvo en cuenta por el Juez A Quo”* y que además, en relación con los poderes utilizados en la asamblea para la toma de decisiones, en el caso del Consorcio Monteverde, no ha renovado la matrícula desde 1998 *“y al parecer se encuentra en liquidación, no se sabe quién entregó poder, ya que el representante legal niega haberlo hecho”*.

En ese orden, se entrará a analizar si se cumplieron los presupuestos de que trata el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 en relación con la asamblea número 005 de 26 de septiembre de 2022, para adoptar decisiones válidas, cuestión a la que se alude en los hechos de la demanda y que es objeto de reparo, en aras de determinar si se encuadra la nulidad invocada.

Tenemos que, se allegó copia del acta No. 005 de la “QUINTA REUNIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS EL CONDOMINIO ECOTURÍSTICO PARAÍSO RESORT P.H.”, teniendo como orden del día propuesto “1. Verificación del Quórum e identificación de participantes, 2. Elección del presidente y del secretario de la Asamblea, 3. Aprobación del orden del Día 4. Nombramiento de la Comisión para revisión y aprobación del Acta, 5. Instalación de la Asamblea por parte del presidente de la misma, 6. Aprobación de políticas de Habeas Data. 7. Informes: 7.1. Administración, 7.2. Consejo de Administración, 7.3. Revisor Fiscal, 8. Aprobación de los Estados Financieros de 2019, 9. Aprobación de políticas de Habeas Data, 10. Análisis y continuidad de la cuota de sostenimiento aprobada en la vigencia anterior, 11. Análisis y decisiones sobre los intereses moratorios, 12. Análisis y decisiones sobre la celaduría del condominio, 13. Aprobación del presupuesto para el año 2020, 14. Elección del Revisor Fiscal, 15. Elección del Consejo de Administración. 16. Elección del Comité de Convivencia, 17. Propositiones y varios, 18. Cierre”, lo que aparentemente se cumplió por lo que se observa de la lectura del documento allegado como prueba, luego, frente al primer reparo del actor cuando refiere que no se convocó con quince días de antelación a la realización de la asamblea, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, es del caso aclarar que, en el acta se plasmó, “Hecha mediante la convocatoria del 29 de agosto de 2020... La cual fue convocada con el tiempo que estipula la ley 675, se informó mediante convocatoria enviada a cada uno de los correos electrónicos de los propietarios, publicación de la convocatoria en la recepción del condominio y por medio de edicto en el periódico la república...”, a lo que se suma, lo indicado en la contestación de la demanda por el extremo pasivo, cuando aseveró que, desde la dirección electrónica admparaisocc@gmail.com se envió al correo ramirezcasas@gmail.com el 29 de agosto de 2020 a las 12:41 respecto del predio Acacias 11, del señor Jhon Jairo García Ruiz se anexó la cartilla de informes, el cuadro indicando el nombre del propietario y numero del lote, la matrícula inmobiliaria y el coeficiente, “En el email se explicó que se enviaba la

convocatoria al correo del señor Roberto Ramírez Casas por que la señora Diana Venegas, indicó que él tenía custodia del inmueble”; en conclusión, enunció haber enviado cinco mensajes de datos en esa fecha a la dirección electrónica descrita la cual concuerda con la enunciada por el demandante para recibir correspondencia dentro de las audiencias practicadas, y aunque no acreditó su decir, esa situación no fue confrontada o refutada por el recurrente en tanto que, en el interrogatorio rendido expresó que tendría que revisar su buzón a ver si se le convocó o no a la reunión, cuando señaló: ⁶“digamos que yo soy parte de las víctimas, a mí no se me convocó el, bueno tengo y no quiero cometer errores porque como son varios años habría que revisar si a mí se me convocó el correo electrónico, pero a otras víctimas otros copropietarios no tuvieron conocimiento”, adicionando ⁷“las convocatorias a unas personas no se les hizo, a otras personas se les hizo por correo, no tengo bien claro si a mí se me alcanzo a hacer y se publicó un diario en el que, en un diario creo que fue el día anterior sin antelación prevista por la ley, por otro lado la información necesaria para participar en la asamblea no me llegó completa”, declaraciones que cambian la versión que se introdujo en el hecho 10° del libelo demandatorio donde expresó, “La señora administradora en la documentación enviada con anterioridad para la realización de la asamblea ordinaria, no relacionó el presupuesto para el año 2020 para socializar, discutir y deliberar en la asamblea, aun cuando este se encuentra en el orden de la convocatoria”.

Luego, no es menos cierto que en el acta 005⁸ de la quinta reunión de asamblea ordinaria de copropietarios del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort PH, documento aportado como prueba, quedó plasmado que la misma se realizó conforme la convocatoria realizada el 29 de agosto de 2020, queriendo ello decir que ⁹“La copia del acta debidamente suscrita será prueba

⁶ Carpeta 01PrimeraInstancia- Archivo 30 Récord: 31:48

⁷ Carpeta 01PrimeraInstancia- Archivo 30 Récord: 33:10

⁸ Carpeta 01Primera Instancia- Archivo 13.7

⁹ Inciso 4° del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas...”.

De otro lado, pese a que el demandante señaló que no fue debidamente citado a la reunión y no se le permitió el acceso al sistema, dentro del libelo demandatorio puso de presente que, para asistir a la asamblea ordinaria *“entró al link que se le había indicado”*, en el que debía llenar una encuesta, pero la plataforma Infosol no le permitió el ingreso, porque se cerraba el sistema, frente a ello, indicó que le escribió a la administradora solicitando ayuda y orientación a las 9:56 a.m. y recibió respuesta hasta la 1:30 p.m. cuando ya se habían tomado las decisiones en la reunión, situación que no acreditó en las presentes diligencias; y, contrario a ello, el testigo señor Harold Villa quien aseveró trabajar en la empresa Infosol Colombia S.A., encargada de prestar el servicio de logística para registrar la asistencia y las votaciones en las asambleas al condominio demandado, expuso que la plataforma implementada para la realización de la asamblea permite el ingreso de manera automática sin necesidad de realizar algún procedimiento adicional,¹⁰*“El de nosotros es más automático dado que previamente nosotros confiamos en la información que nos envía la administración y nuestra aplicación lo válida de manera automática, si una persona se conecta es porque tiene el link y ese link le llegó de parte nuestra cierto a la persona indicada de acuerdo a la relación de correo electrónico de personas y de identificar de inmuebles que envía la administración entonces no es necesario la persona simplemente desde su correo electrónico hace click y se conecta...”*. Y cobra mayor relevancia que, aun cuando aseveró el libelista que su ingreso solo lo pudo lograr hasta la 1:30 p.m., no puso de presente ante la plenaria del condominio las dificultades que padeció para ingresar, ni expresó inconveniente para intervenir en las votaciones cuando la reunión duró hasta las 17:30 horas, como lo indica el acta.

¹⁰ Carpeta 01Primera Instancia-Archivo 39-Récord: 1:41:08

De ahí que, a pesar de las manifestaciones efectuadas por el demandante frente a presuntas irregularidades, en aplicación del artículo 167 del C.G.P. *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, carga que no se cumplió por el extremo actor, ya que el hecho de no haber revisado diligentemente el buzón de su correo electrónico, no quiere decir que la administración de la propiedad horizontal no le hubiese convocado a la reunión del 26 de septiembre de 2020, y que sin embargo contradice su postura en el escrito de demanda donde adujo que intentó acceder al *link* indicado, pero, que no pudo ingresar a la asamblea, de otra parte, que la administración le envió la documentación para la realización de la asamblea ordinaria de manera incompleta o que debió llenar una encuesta con la cual se le discriminó por su edad, afirmaciones que quedaron sin acreditar.

Por otra parte, se tiene que otra de las inconformidades que alude el actor, fue, que no debió realizarse la asamblea de manera virtual, toda vez que el Decreto 579 de 15 el abril de 2020 tuvo vigencia hasta el 30 de junio de 2020; al respecto vale la pena aclarar que el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 estableció:

“Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. *Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios”*

Por su parte, el canon 43 de la precitada Ley señala:

“Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación”

Y el inciso primero del artículo 44 estableció que:

“En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior...”

Luego, el canon 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 del 2015, modificado por el Decreto 378 de 2020 señaló en su primer inciso sobre las reuniones no presenciales:

“Para los efectos de las reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando se hace referencia a “todos los socios o miembros» se entiende que se trata de quienes participan en la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal o estatutariamente.

El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva.

Las disposiciones legales y estatutarias sobre convocatoria, quórum y mayorías de las reuniones presenciales serán igualmente aplicables a las

reuniones no presenciales de que trata el artículo 19 de la Ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012.

PARÁGRAFO. Las reglas relativas a las reuniones no presenciales serán igualmente aplicables a las reuniones mixtas, entendiéndose por ellas las que permiten la presencia física y virtual de los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva”

En esta línea, es imperativo destacar que acorde con lo normado en el artículo 3º de la Ley 675 del 2001, donde se definió lo que es un conjunto residencial, comercial o mixto, frente al último indicó *-Edificio o conjunto de uso mixto-*, son los *“Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.”*, como es el caso, teniendo en cuenta la escritura pública 919 de 28 de febrero de 2019¹¹ donde se establecido que en el condominio *“se desarrollará a mediano plazo como un proyecto Ecoturístico que combina naturaleza, arquitectura contemporánea y practicidad para que de manera organizada y centralizada se creen diferentes espacios para vivienda, comercio, atracciones, recreación, deporte, hoteles y espacios para eventos...”* y que además, dispuso en su artículo vigésimo sexto que *“La Asamblea General de Copropietarios estará constituida por un número plural de copropietarios que representen todos o por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad de los copropietarios del CONDOMINIO, habida cuenta del valor asignado a cada Bien privado del CONDOMINIO, sobre sus respectivos BIENES PRIVADOS, y tomará decisiones en el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión siendo requisito indispensable para participar en las votaciones no estar inmerso en moras superiores a noventa (90) días calendario a la fecha de la respectiva asamblea citada”*, en ese orden, se desvanece el decir del demandante, que las asambleas no presenciales deben realizarse conforme lo previsto en los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675 de 2001; frente a este caso

¹¹ Carpeta 01 PrimeraInstancia- Archivo 03 fl. 97

particular, en cuanto a la obligatoriedad de la constitución de un *quorum* del 100% el cual no es exigido por la propiedad horizontal, y acorde con ello, del acta de 005 de 26 de septiembre de 2020 se infiere que *“La señora Lorena Rincón, en calidad de administradora del condominio informa que a la hora de inicio de la reunión se contaba con un quorum del 69,624% para dar inicio a la Asamblea de propietarios virtual”* por lo que no hay lugar a declarar la prosperidad de este reparo frente a este asunto.

Por otro lado, señaló el actor que el acta cuestionada no cuenta con las formalidades que exige el inciso primero del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, donde se expresa 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 tanto que, *“en su punto número 1 VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM E IDENTIFICACIÓN DE PARTICIPANTES”*, no se observa la aplicación a esa norma, resaltando que dentro de la lista de participantes algunos no son propietarios, como es el caso del Consorcio Monteverde, Empresa Distribuidora de Eléctricos de Colombia S.A.S. -Edelco S.A.S., Ingeniería de Procesos Consultorías Empresariales y Comercio S.A.S. y Fiduciaria Central SA Diversidad, pero contrario a lo que afirmó el recurrente, dentro de la contestación de la demanda el consorcio demandado aportó los respectivos certificados de tradición y libertad visibles a archivos 13.1, 13.2, 13.3 y 13.4 del expediente digital, donde se demuestra la titularidad de los bienes identificados con F.M.I. 307-51735, 307-51634, 307-51724, 307-51602, 307-51632, 307-51633, 307-51667, 307-51668, 307-51734, 307-74498, 307-66108, 307-66109, recae sobre las sociedades mencionadas, por lo que se colige sin equívoco alguno que esta irregularidad planteada fue desvirtuada con las pruebas aportadas por la parte pasiva.

Ahora, si el demandante hubiese asistido de manera diligente a la asamblea de 26 de septiembre de 2020, este habría participado y deliberado de manera directa sobre las decisiones que se tomaron al interior de la reunión, donde pudo haber alegado en ese escenario los desacuerdos objeto de la inconformidad que viene reclamando en este proceso y realizar la respectiva moción del orden del día frente al primero de los puntos sobre el cual recae su reproche, teniendo en cuenta que es su deber como propietario asistir a esta clase de eventos, sin que haya sido acreditada su excusa de no haber podido ingresar al sistema mediante el cual se realizó la reunión; por lo cual, no cumplió con la carga impuesta por las normas adjetivas de acreditar su dicho, itérese que señaló haber recibido orientación para el ingreso a la asamblea a la 1:30 pm, en tanto que, el acta de la reunión señala que la sesión se levantó a las 17:30 horas, desvirtuándose el decir *“creo que como ya terminando la asamblea recibí una respuesta para ingresar”*, de forma que, habiendo contando con la oportunidad, nada expuso sobre los vicios respecto a los participantes en la reunión.

Debe resaltarse que, no se demostraron las gestiones del accionante en primera instancia para buscar otros anexos o documentos a fin de acreditar la configuración de todos los vicios planteados como anomalías en cuanto a las decisiones adoptadas en la asamblea; lo mismo sucedió, con el reproche de haberse cambiado los coeficientes de copropiedad frente a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de 17 de mayo de 2012, que ni siquiera aportó a estas diligencias, como tampoco, acreditó su argumento en cuanto a que *“Se está utilizando para conformar quorum los predios de zonas comunes, cuando solo deben tener en cuenta los lotes privados de uso exclusivo para determinar el quorum”*, y que del Consorcio Monteverde *“no se sabe quién entregó poder, ya que el representante legal niega haberlo hecho”*, estando en cabeza de los litigantes obrar diligentemente en torno a demostrar *“el supuesto de hecho de las normas*

que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"¹². Porque el proceso no puede ser el instrumento para empezar a escrutar de manera panorámica el suceso discutido, descargando la parte interesada en el Juez su deber de señalar con claridad y probar los hechos que soportan su pretensión, como aquí ocurrió, porque como se indicó, las presuntas irregularidades que fueron cometidas en la asamblea, fueron desvirtuadas o no acreditadas por la parte demandante.

En ese orden, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que:

13" aunque al juez se le exige acuciosidad y dinamismo en la búsqueda de la verdad real la cual ha de definir la controversia, esa labor no se extiende hasta el punto de tener que suplir en cualquier supuesto la carga probatoria que le incumbe a las partes".

En consecuencia, bajo las anteriores consideraciones no puede acogerse la pretensión impugnatoria del extremo demandante pues no se hallan configuradas causales de nulidad de las decisiones de asamblea de 26 de septiembre de 2020, por lo que hay lugar a **confirmar** la sentencia de primera instancia calendada a 8 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, por las razones aquí expuestas.

Para terminar, respecto a las costas del recurso, se impondrán a cargo del apelante, incluyendo como agencias en derecho por dos salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor de la parte demandada, conforme al núm. 1º del artículo 365 del C.G.P.

DECISIÓN

¹² Art. 167 del C.G.P.

¹³ CSJ SC5676-2018

En consecuencia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

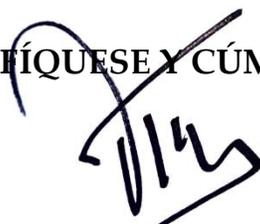
RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de 8 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, por medio de la cual fueron desestimadas las pretensiones del proceso de impugnación de actos de asamblea.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante. Fijar como agencias en derecho de esta instancia, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se han de incluir en la correspondiente liquidación. Óbrese de acuerdo a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: Oportunamente por secretaría, **devolver** el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ-ARIAS
Magistrado