República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés

Proceso.	Verbal
Número.	11001-31-03-041-**2022-00177-**00
Demandante.	JUAN CARLOS BARBOSA NUÑEZ
Demandado.	EDIFICIO AVENIDA 125 - PROPIEDAD HORIZONTAL

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

El citado demandante, por conducto de apoderado judicial, demandó por el trámite del proceso verbal al EDIFICIO AVENIDA 125 - PROPIEDAD HORIZONTAL, a fin de que:

1.1.1. Se *“declaren inexistentes las decisiones que constan en el Acta de Asamblea General Ordinaria N° 003 del Edificio Avenida 125 PH fechada 24 de marzo de 2022 (…) por cuanto no se cumplieron las exigencias de los artículos 63 y 65 del reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0946 del 26 de abril de 2006 otorgada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, así como en la ley 675 de 2001, al no realizarse la convocatoria de la Asamblea adjuntando los documentos: estados financieros a 31 de diciembre de 2021, proyecto de presupuesto 2022, relación de deudores morosos a diciembre 31 de 2021, que se iban a someter a aprobación”*.

1.1.2. Se *“declaren inexistentes las decisiones que constan en el Acta de Asamblea General Ordinaria N° 003 del Edificio Avenida 125 PH fechada 24 de marzo de 2022 (…) por cuanto no se cumplieron las exigencias de los artículos 74 del reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 0946 del 26 de abril de 2006 otorgada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, así como en el artículo 47 ley 675 de 2001, al no dejar registrado el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos que se emitieron en cada caso”*

1.1.3. Se condene en costas a la demandada.

1.2. Los hechos

El 3 de marzo de 2022, la señora Clara Elssy Núñez Arbeláez, en su calidad de administradora del conjunto residencial accionado, efectuó convocatoria para que tuviera lugar la Asamblea General de copropietarios a realizarse de manera virtual en la plataforma MICROSOFT TEAMS, el día 24 del mismo mes y año; y, en la misma citación, mencionó haber anexado los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y la relación de deudores morosos, pero a la postre dichos documentos no fueron facilitados.

Los días 6 y 12 de marzo de 2022, el demandante presentó sendos derechos de petición a la administración del edificio buscando se convocara nueva asamblea, al estarse incumplimiendo el reglamento de propiedad horizontal, particularmente, no haberse entregado los citados documentos, el proyecto de presupuesto del año 2022, así como el cuadro comparativo de obras y sus respectivas cotizaciones, todo ello, al tenor de lo previsto en el artículo 65 de dicha reglamentación, y bajo el entendido de no haberse efectuado con la antelación ahí prevista.

Solamente hasta el 15 de marzo de 2022, el demandante, como propietario del apartamento 503, recibió los estados financieros, el presupuesto de gastos del año 2022 y estado de cuenta de los morosos, por virtud de los múltiples requerimientos hechos a la accionada; y, entre tanto, el 23 de marzo siguiente, el dueño del apartamento 603, también solicitó mediante correo electrónico a la administración, con copia a los demás titulares de unidades privadas, se facilitaran los mencionados estados financieros, ya que *“a menos de 24 horas de dar inicio a la Asamblea Ordinaria”*, aún no contaba con esa información, así tampoco, la invitación en la plataforma digital escogida.

Para fines de la expedición del acta de la Asamblea General Ordinaria No. 003, objeto de la demanda, no fueron acatadas las exigencias del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 ni las del artículo 74 del reglamento de propiedad horizontal del edificio, ya que no cuenta con las formalidades allí requeridas, como *"la relación de las personas asistentes, si actuaban mediante poder y adjuntar el respectivo poder, las decisiones adoptadas y las votaciones emitidas en cada caso, no se observan los anexos del acta de la asamblea"*.

En la referida acta, en los puntos atinentes a (i) elección de presidente y secretario de la asamblea, (ii) lectura y aprobación del orden del día, (iii) designación de la comisión de verificación del acta, (iii) aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021, (iv) consideración y aprobación proyecto de presupuesto año 2022, (v) elección de los miembros del consejo periodo 2022-2023, (vi) elección de integrantes del comité de convivencia periodo 2022-2023, (vii) elección de revisor fiscal, administrador y contador, y, (viii) aprobación y autorización que, en caso de cobro jurídico, los honorarios de abogado los asume el propietario deudor; se estipuló que *"con un Quorum del 81.71%, es aprobado por unanimidad"*, sin tener en cuenta que conforme al artículo 47 de la Ley 675 de 2001 debe indicarse, entre otras cosas, el nombre y calidad de los asistentes, si actuaban mediante poder adjuntándolo en caso positivo, la unidad privada con su respectivo coeficiente, así como los votos emitidos en cada caso.

Las decisiones adoptadas en la mencionada Asamblea General, que constan en el acta que le fue entregada como copropietario *"carecen de validez por ser contrarias a la ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal, al desconocer los principios de legalidad, validez, quorum y mayorías, desde la convocatoria hasta la misma realización del acta que aporto con esta demanda"*, de acuerdo a las circunstancias antes precisadas.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de fecha 3 de junio de 2022 se admitió a trámite la demanda, ordenando correr traslado al extremo pasivo.

1.3.2. El EDIFICIO AVENIDA 125 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio de apoderado judicial, dio contestación oportuna, indicando oponerse a todas y cada una de las pretensiones, y, de paso, formulando los medios de defensa que denominó **(i)** inexistencia de violación constitucional, legal o reglamentaria alguna; **(ii)** primacía de la voluntad de las partes sobre el reglamento de propiedad

horizontal; **(iii)** aplicación del principio general del derecho *"nadie puede alegar a su favor su propia culpa"* o doctrina de *"de los actos propios"*; y, **(iv)** la genérica.

A continuación, se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en la que se declaró fracasada la etapa conciliatoria, se evacuaron los interrogatorios a las partes, se efectuó la fijación del litigio -hechos demostrados y por probar-, así igualmente, el control de legalidad, y se resolvió sobre las pruebas requeridas por las partes.

Posteriormente se celebró la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del C.G.P., en donde se corrió traslado a las partes para que presentaran sus alegaciones finales, oportunidad aprovechada por ambos extremos procesales para insistir en la prosperidad de sus pretensiones y defensas propuestas.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. La Acción

2.2.1. En el presente asunto, acude el demandante a la jurisdicción en uso de la acción de impugnación de actas, buscando se declaren inexistentes las decisiones que constan en el Acta de Asamblea General Ordinaria N° 003 del Edificio Avenida 125 PH fechada 24 de marzo de 2022, en tanto que, según sostuvo, no se realizó la convocatoria con la antelación debida, particularmente al no haberse adjuntado la documentación requerida por la normatividad regulatoria del asunto; y, de igual modo, al no contener el acta *"dejar registrado el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos que se emitieron en cada caso".*

2.2.2. Ahora bien, hablando de propiedad horizontal, y concretamente, en lo que respecta a las controversias que se suscitan entre propietarios y la persona jurídica que allí nace, con motivo de las decisiones adoptadas en desarrollo de las

asambleas generales que se lleven a cabo, en tanto aquellas *"(…) no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal"*[1], es claro que, su respectiva impugnación, ha de verse sometida al trámite del proceso verbal contemplado en el Título I del Libro III del Código General del Proceso, al tenor de lo estipulado en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, y, por supuesto, al amparo de lo reglado en el artículo 382 del precitado estatuto procedimental.

En este caso, conforme se refirió en el libelo introductor, el accionante compareció en su calidad de propietario de una de las unidades inmobiliarias del edificio ahora demandado, cuestión que lo legitima para acudir a la jurisdicción en uso del citado mecanismo adjetivo, de acuerdo a los lineamientos de las normas en comento, y para cuya acreditación se aportó el certificado de tradición visible en el PDF 02 págs. 1 a 4 del plenario, donde figura en la calidad que dijo ostentar.

De otra parte, y siendo cuestión a analizar de entrada, si la demanda se interpuso en tiempo, pues, de no ser así, se incurriría en el fenómeno de la caducidad, dada la exigencia contenida en el artículo 382 *ej.*, se tiene, para el evento bajo estudio, que si bien ese puntual aspecto se verificó al admitir la demanda, no sobra insistir en el punto en esta oportunidad, al tratarse como tal de un presupuesto de éxito de la acción, situación respecto de la cual emerge , por un lado, que la asamblea cuyas decisiones se cuestionan, se celebró el 24 de marzo de 2022, y, por otro, que el libelo se presentó el 19 de mayo de la misma anualidad, cuestión que a las claras muestra la tempestividad de la acción; lo anterior, dado que, como se tiene sabido, la misma debe instaurarse a más tardar, dentro de los dos meses siguientes *"a la fecha del acto respectivo"*.

2.2.3. Descendiendo en el caso de autos, y de cara a los reclamos elevados contra la asamblea materia de inconformidad, a los que se hizo mención de forma general *ut supra*, los mismos se reducen a los siguientes: (i) En el acto de convocatoria, pese a haber sido citados como anexos, no se adjuntaron los estados financieros a 31 de diciembre de 2021, ni la relación de deudores morosos, asuntos que serían sometidos a aprobación en la asamblea, tal que, solamente hasta el 15 de marzo de 2022, y previa interposición de sendos derechos de petición, le fue entregada al accionante esa documentación así como el presupuestos de gastos del año 2022, situación de la que también fue víctima el propietario del apartamento 603, quien el 23 de marzo de esa anualidad, hubo de solicitar copia de dichos estados, cuestiones todas que, según aseveró, contrarían lo previsto en el artículo 65 del reglamento de propiedad horizontal, bajo el entendido de no haber sido facilitada esa documentación con la antelación ahí

[1] Artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

prevista; (ii) el acta de la Asamblea General Ordinaria No. 003, objeto de la demanda, no da cuenta del cumplimiento de las exigencias del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 ni las del artículo 74 del reglamento de propiedad horizontal, ya que no cuenta con las formalidades allí requeridas, como *"la relación de las personas asistentes, si actuaban mediante poder y adjuntar el respectivo poder, las decisiones adoptadas y las votaciones emitidas en cada caso, no se observan los anexos del acta de la asamblea"*; y, (iii) en los puntos atinentes a la elección de presidente y secretario de la asamblea; lectura y aprobación del orden del día; designación de la comisión de verificación del acta; aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 y proyecto de presupuesto año 2022; elección de los miembros del consejo de administración e integrantes del comité de convivencia periodo 2022-2023, del revisor fiscal, administrador y contador; y, aprobación y autorización de que los honorarios de abogado, en caso de cobro, los asume el propietario deudor, se estipuló que se aprobaban por unanimidad, con un quórum del 81,71%, desconociendo que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, exige, entre otras cosas, que se especifiquen los votos emitidos en cada caso, con nombre y unidad privada, así como con su respectivo coeficiente.

2.2.4. Así las cosas, remitiendo la atención a la primera causal materia de controversia, concerniente a la convocatoria, sea menester recabar en la normatividad que regula el particular, cuestión sobre la cual, contempló el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, que:

> *"[l]a Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal (…) La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario (…)*
>
> *Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este"*. (Subrayado fuera del texto).

En igual sentido, y como quiera que la asamblea general se desarrolló de manera virtual, resulta pertinente hacer mención a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial accionado, contenido en escritura pública No. 946 de 26 de abril de 2006, ello desde luego, en consonancia al artículo 65 del mismo cuerpo normativo, que regula, de forma general, lo atinente a la referida asamblea. En el primer artículo, se estableció que:

La asamblea general de copropietarios del EDIFICIO AVENIDA 125 P.H., podrá tener reuniones no presenciales, cuando por cualquier medio los copropietarios o sus apoderados, debidamente acreditados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o comunicación sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

Parágrafo Primero: La convocatoria la podrán efectuar los administradores, el consejo de administración, el revisor fiscal con una antelación no inferior a quince (15) días calendario indicando la fecha y hora, así como el lugar o medio para la reunión.

Parágrafo Segundo: El orden del día propuesto con los correspondientes documentos, que se van a tratar se deberá enviar a cada copropietario adicionalmente y con la misma antelación prevista en el parágrafo anterior, el orden del día se deberá colocar en la cartelera de la copropiedad.

Parágrafo Tercero: La convocatoria contendrá si fuere el caso, según el convocante una relación de los copropietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes (ordinarias o extraordinarias), cuantías por otros conceptos y multas[2]. (El subrayado es propio).

En este asunto, valga reseñar de entrada, el accionante en ningún momento reclamó que no hubiere sido enterado de la convocatoria a la asamblea a llevarse a cabo el 24 de marzo de 2022, así tampoco, que ello hubiere tenido lugar con una antelación inferior a los quince días referidos tanto en la Ley 675 de 2001 como en el reglamento de propiedad horizontal, sino que, concretamente, fue la documentación que debía acompañarse, aquella que adujo no haberle sido facilitada en la oportunidad prevista en la ley. Esta situación emerge de lo indicado en el hecho tercero de la demanda, donde el accionante admite que, indistintamente, la citación se remitió a todos los propietarios el 3 de marzo de 2022, realidad que deja ver de manera categórica, no solo que ese acto tuvo lugar, sino que se hizo con la anticipación correspondiente, incluso, nótese que aporta al plenario el documento que informa del particular[3].

En todo caso, esta situación también logra advertirse de las pruebas allegadas por la accionada, quien dio cuenta de haber remitido en esa data, vía correo electrónico, y a instancia de la administradora, la convocatoria a los copropietarios, cuestión que se entiende, se hizo con destino a la dirección o sitio suministrado por estos últimos, pues en momento alguno se hizo manifestación en sentido contrario; es más, también se observa que de forma adjunta, se enviaron los siguientes documentos: (i) *"Relación de deudores morosos a 31 de diciembre de 2021"*, (ii) *"formato de poder"*, (iii) *"presupuesto 2022"*, (iv) *"estados financieros y notas"*, y (v) *"convocatoria asamblea general ordinaria del día 24 de*

[2] Cuaderno Principal, PDF 02, págs. 54 y 55.
[3] Cuaderno Principal, PDF 02, págs. 101 y 102.

marzo de 2022"[4], cuestión que entonces, permite ver que sí se cumplió con ese deber, en acopio a lo previsto en los artículos 65 y 69 del reglamento de propiedad del conjunto accionado[5].

En cuanto al accionante, se observa que, según lo aceptó en el interrogatorio de parte que se le practicó, no autorizó que esa documentación se le enviara, ni a su correo electrónico, ni al casillero en el cual se deposita la correspondencia de los copropietarios, lo primero, por preferencias atinentes al manejo de sus datos personales[6], y lo segundo, en virtud a haber optado porque dicha información sólo se le entregara a él, dadas las condiciones cognitivas actuales de la persona que habita en el apartamento y/o unidad privada[7].

Ahora, no logra dilucidarse que, en defecto de esos medios, el accionante haya establecido o haya comunicado a la administración, algún otro lugar de destino para recibir comunicaciones de tal orden, para entender, bajo ese escenario, y al tenor de la normatividad antes en cita, que esa información debiere serle suministrada en otro destino, y por tanto que, al no hacerlo, se hubiere desatendido la obligación en cabeza de quien efectuó la convocatoria.

En este punto, también se impone mencionar que, de acuerdo a lo reseñado por la entidad demandada al dar contestación al libelo -hecho 6-, la información y notificaciones a efectuarse al señor JUAN CARLOS BARBOSA, ante las dificultades presentadas, debían tener lugar a través del personal de vigilancia -guarda-, que incluso, se dejó allí una carpeta con la información para que se sacaran las copias pertinentes, sin que en este caso, el accionante haya desplegado ninguna gestión probatoria para acreditar que sí acudió a tales dependencias para obtener dicha documental, por lo menos antes del 14 de marzo de 2022, data en la que aceptó haberse reunido con la administradora del conjunto y un integrante del consejo con ese propósito[8].

De manera que, no solo lo anterior, sino en general el plenario, permite ver las partes debieron ponerse de acuerdo para hacer efectiva esa entrega, como en efecto sucedió, pues, se reitera que ni siquiera cabía la posibilidad de que los informes se recibieran directamente en la unidad privada, si es que el demandante no autorizó que ello se hiciera a quien allí habita; acercamiento que, acaecido en la data en comento, arrojó como resultado que los documentos que se estimaron faltantes en el *petitum* del libelo, consistentes en los *"estados*

---

[4] Carpeta Pruebas Contestación, PDF Anexo 2 – Gmail – Convocatoria Asamblea.
[5] Cuaderno Principal, PDF 02, págs. 53 y 54.
[6] Cuaderno Principal, PDF 22, Momento 27:39.
[7] Cuaderno Principal, PDF 22, Momento 28:54.
[8] Cuaderno Principal, PDF 22, Momento 29:51.

financieros a 31 de diciembre de 2021, proyecto de presupuesto 2022, [y] relación de deudores morosos a diciembre 31 de 2021", le fueran finalmente proporcionados el 15 de marzo de 2022, como dicho extremo procesal lo admitió en el hecho sexto de la demanda, así igualmente al dar contestación al cuestionamiento que se le planteó al respecto en el interrogatorio de parte que rindió[9]; es más, concomitantemente, indicó en ese momento, haber requerido documentación adicional mediante sendos derechos de petición, la que le fue facilitada el 23 de marzo de 2022.

En este orden de ideas, mal puede concluirse, como lo insinúa el señor BARBOSA, que se haya incurrido en la falencia que alega, si es lo cierto que, en definitiva, sí se le dispensó la documental requerida con anterioridad a la asamblea, no obstante las dificultades presentadas para lograr ese cometido, punto sobre el que debe recordarse que la labor del convocante, de acuerdo a lo normado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, se concreta a que debe hacerlo en *"la última dirección registrada"*, labor de difícil consecución si, como logró percibirse, el demandante no proporcionó una dirección específica con ese fin; y, si ese lugar se redujo, como lo planteó el extremo pasivo, a las instalaciones de la administración con el guarda, el accionante nunca demostró haber acudido a esas dependencia para exigir su entrega, por lo menos, se insiste, con anterioridad al 14 de marzo de 2022; cuestiones todas que como podrá suponerse, impiden tener por acreditada la presunta irregularidad que al respecto se endilga a la pasiva, ya que, contrario al decir de la actora, aquello que se desprende del plenario es que la convocatoria se hizo efectiva, con eco en las normas regulatorias del asunto, y con el acompañamiento de la información que se echó de menos, tanto será así que el citado actor concurrió a la audiencia, ejerció su derecho al voto, y si bien dijo en el interrogatorio de parte que rindió, no haberlo hecho respecto a los estados financieros (cuestión última que no probó), en últimas no lo fue porque no contara con esa información.

La misma situación ha de predicarse sobre el caso del apartamento 603, también traído a colación por el demandante, pues, según lo indicado por la copropiedad, se presentaba un evento similar al del señor JUAN CARLOS BARBOSA, ya que aquel tampoco había autorizado que la información se le remitiera vía correo electrónico, quien, en consecuencia, la recibió primigeniamente de manera física en la administración, como se observa en la constancia que para el efecto se aportó a la foliatura[10], y, en todo caso, si la réplica se refiere al correo electrónico que el mismo elevó previo a la celebración

---

[9] Cuaderno Principal, PDF 22, Momento 30:50.
[10] Carpeta Pruebas Contestación, PDF Anexo 8 Autorización Tratamiento Datos Personales, pág. 4.

de la audiencia, de cara al suministro de los estados financieros, nótese cómo éste, a final de cuentas, brindó autorización para el tratamiento de datos para que le fuera remitida por esa vía digital[11], lo que se entiende fue de esa manera, no solo en atención a lo expresado por la accionada, sino, sobre todo, por virtud de que ninguna observación se registró en el acta de asamblea que indicara que ese propietario se hubiere opuesto al punto, esto es, cuando se verificó lo atinente a la convocatoria[12], es más, es claro que, de acuerdo al registro de asistencia, se encontraba allí partícipe[13], cuestión que permite concluir que sí contaba con la información que debía acompañarse, ya que de lo contrario, hubiere efectuado alguna manifestación al respecto, máxime si se considera que se intervino en otros asuntos discutidos en esa oportunidad.

De otro lado, y precisamente a tono de lo dicho, mal podría enfilarse la discusión, de cara a demostrar la causal endilgada, con ocasión a lo ocurrido con otro propietario, si es que éste no opugnó por su cuenta las decisiones adoptadas al interior de la asamblea, menos aún bajo un argumento semejante, debiéndose destacar que, en últimas, no se trató de una situación que haya acaecido en general con la convocatoria, pues se insiste que, como se demostró por el conjunto residencial, la citación se envió con los documentos respectivos a cada uno de los correos electrónicos suministrados por los propietarios, con la antelación debida, cuestión que no pudo surtirse, por lo menos en lo que concierne a la remisión de la información adjunta, en unos casos especiales, ante la dificultad de tener acceso a un sitio que permitiere hacer efectiva esa entrega, pero siendo cuestión que en últimas sucedió en todos los eventos, tal como pudo apreciarse.

Ahora bien, en lo que respecta a la segunda inconformidad invocada, circunscrita a que el acta de la Asamblea General Ordinaria No. 003, no da cuenta del cumplimiento de las exigencias del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 ni las del artículo 74 del reglamento de propiedad horizontal, ya que no cuenta con las formalidades allí requeridas, como *“la relación de las personas asistentes, si actuaban mediante poder y adjuntar el respectivo poder, las decisiones adoptadas y las votaciones emitidas en cada caso, no se observan los anexos del acta de la asamblea”*.

En lo que a esto concierne, sea lo primero reseñar que, propiamente, aquello que es objeto de impugnación a través de la acción que nos ocupa, son las decisiones adoptadas en las asambleas generales de copropietarios, ya sean

---

[11] Ibídem, págs. 1 a 3.
[12] Cuaderno Principal, PDF 02, pág. 87.
[13] Carpeta Pruebas Contestación, PDF Anexo 1 Quórum Asamblea 24 de marzo.

ordinarias o extraordinarias, cuando, se impone recordar, *“no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal”*, cuestión que incluye, por supuesto, la forma en que tuvo lugar su convocatoria.

En este caso en concreto, se duele el accionante de presuntas carencias que presenta el acta, concatenadas principalmente a no darse cuenta precisa de quiénes comparecieron a la asamblea, si se encontraban actuando directamente o mediante mandato, y, fundamentalmente, las votaciones emanadas en cada caso en particular, sin que, añade, se informara de los anexos correspondientes.

Lo anterior, sin duda, se encuentra atado a la tercera causal aducida, según la cual, en los puntos atinentes a (i) la elección de presidente y secretario de la asamblea; (ii) lectura y aprobación del orden del día; (iii) designación de la comisión de verificación del acta; (iv) aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 y proyecto de presupuesto año 2022; (v) elección de los miembros del consejo de administración e integrantes del comité de convivencia periodo 2022-2023, del revisor fiscal, administrador y contador; y, (vi) aprobación de que los honorarios de abogado, en caso de cobro, los asuma el propietario deudor, se estipuló que se aprobaban por unanimidad, con un quórum del 81,71%, desconociendo que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, exige que se especifiquen los votos emitidos en cada caso, con nombre y unidad privada, así como su respectivo coeficiente.

Ciertamente, si bien se presenta el cargo, en un primer momento, bajo un contexto de supuestas falencias de que adolece el acta, en últimas aquello que se opugna es que, para efectos de las decisiones adoptadas, no se hizo precisión sobre los datos antes mencionados, y, concretamente, para los eventos acabados de mencionar. En relación al tema, estableció el citado artículo 47 *ej.*, que:

> *“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso”.*
>
> *En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.*
>
> *Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a*

cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

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

Por su parte, el artículo 74 del Reglamento de Propiedad Horizontal, aparte de recoger lo establecido por la anterior norma, adiciona ciertos aspectos de cara a la información a insertar en el acta, precisando que:

"Lo tratado y lo decidido en la asamblea general de copropietarios (…) se hará constar en acta firmada por el presidente, por el secretario y el comité de verificación y aprobación. Las actas deberán enumerarse de forma consecutiva y en ellas como mínimo deberá indicarse: si fue reunión ordinaria o reunión por derecho propio o reunión extraordinaria o reunión de segunda convocatoria o reunión no presencial; la forma de convocatoria; el lugar, la fecha y hora de iniciación de la reunión; el orden del día; el listado de los asistentes, con la indicación de si actuaron como copropietarios o como apoderados, debidamente acreditados con los bienes privados representados y sus respectivos coeficientes de copropiedad; el listado de invitados si fuere el caso; los informes y documentos presentados en la reunión; las elecciones efectuadas, con las votaciones emitidas en cada caso; las proposiciones y constancias presentadas por los asistentes; los nombres de las personas que actuaron como presidente y como secretario; así como la fecha y hora de finalización de la reunión.

Parágrafo Primero: La asamblea general de copropietarios elegirá una comisión de dos (2) miembros para verificar la redacción del acta, éstos deberán hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión..."[14]

Tal como sucedió con el primer cargo materia de estudio, esta judicatura logra advertir, de una vez, que los presentes también se encuentran llamados al fracaso, pues, recabando en el acta elevada tras la asamblea general celebrada el 24 de marzo de 2022, y sus anexos[15], allí se distinguen de forma clara y precisa, todas y cada una de las exigencias ordenadas en la reglamentación aludida, incluso, los datos que echa en falta el impugnante.

En este sentido, nótese que el acta da cuenta de (i) el consecutivo correspondiente -003-, (ii) haberse tratado de una asamblea general ordinaria no presencial, (iii) la manera en que se surtió la convocatoria, esto es *"mediante comunicación escrita enviada a cada propietario el día 3 de marzo de 2022 mediante correo electrónico y a otros mediante entrega física en la recepción del edificio"*, cuestión ésta que se verificó en el acervo probatorio en los términos

---

[14] Cuaderno Principal, PDF 02, págs. 60 y 61.
[15] Cuaderno Principal, PDF 02, págs. 87 a 100, Cuaderno de Pruebas, PDF 4.1 Anexo No. 1. Quórum.

descritos; (iv) el lugar, la fecha y hora de iniciación de la reunión, para este evento, a las 7:00 p.m. del día 24 de marzo de 2022, de forma virtual por la plataforma Microsoft Teams; (v) el orden del día, conforme allí se detalla; (vi) el listado de los asistentes, cuestión contenida en el anexo 1, citado dentro del acta y aportado por el extremo pasivo[16], en el cual se precisa cada unidad privada, el propietario, si compareció mediante apoderado o no, y su respectivo coeficiente; (vii) se indicaron los documentos e informes arribados y tenidos en cuenta en la reunión, entre ellos, *"cuadro en Excel obras y propuestas económicas"*, dictamen del revisor fiscal, estados financieros, presupuesto, etc.; (viii) las elecciones realizadas, con las votaciones resultantes en cada evento, las que se circunscribieron a la elección de presidente y secretario, aprobación del orden del día, designación de la comisión de verificación del acta, aprobación de los estados financieros y del presupuesto del año 2022, elección de los miembros del consejo, de los integrantes del comité de convivencia, del revisor fiscal, y aprobación de que los honorarios de abogado, en caso de cobro coactivo, los asuma el propietario deudor; (ix) proposiciones de los asistentes, a través de los diversos temas discutidos, cuando a ello hubo lugar; (x) se especificaron los nombres del presidente y secretario, esto es, los señores Luz Stella Tavera y Clara Elssy Núñez, respectivamente; y (xi) se señaló la hora de finalización.

De forma que, contrario a lo que manifiesta el impugnante, el acta sí da cuenta de todos y cada uno de los requisitos que esgrime como faltantes, cuestión predicable, aún más, de aquello atinente al registro de las personas asistentes, el cuórum, la forma en que se sucedieron las votaciones, y el coeficiente respectivo en cada caso.

A este respecto, se reitera que el acta relaciona como anexo No. 1, aquel atinente a la verificación del cuórum, documento ciertamente allegado a autos, en el cual se indica con toda precisión, y de forma discriminada, las unidades que componen el edificio, el propietario, quién compareció, si lo hizo directamente o a través de poder, el coeficiente que le corresponde, y, en suma, el cuórum que asistió a la asamblea, en un equivalente al 81,71%, lo que guarda consistencia con lo consignado en el acta, donde se dejaron por sentadas todas las incidencias para determinar el punto, siendo lo cierto que, finalmente, fue el Revisor Fiscal quien certificó, en acopio a las consideraciones ahí referidas, ese porcentaje de asistencia. En consonancia con ello, al registrarse en el acta cada votación, se informó si ello tuvo lugar por unanimidad, cuestión que, de suyo, hace innecesario especificar cada voto, teniendo en cuenta la acepción y

[16] Cuaderno de Pruebas, PDF 4.1 Anexo No. 1. Quórum Asamblea 24 de Marzo.

significado del término, lo que sí se hizo en aquellos casos donde no sucedió de esa manera, donde se destacó quiénes votaron negativamente.

Ahora bien, nótese que el acta no solo fue suscrita por el presidente, la secretaria y el revisor fiscal, sino igualmente por los miembros del comité de verificación, dentro de los cuales se hallaba el ahora accionante, teniéndose por sabido que, al tenor del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, *"[l]a copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas"*, sin que para el caso en particular, se hayan demostrado esas eventuales irregularidades o imprecisiones que se dan a entender en el libelo introductor.

Frente al punto, el accionante, al descorrer las excepciones propuestas, allegó prueba de haber radicado ante la administración, el día 4 de abril de 2022, escrito donde informaba de las salvedades que acompañaban su firma del documento, donde resaltó lo concerniente a la convocatoria, dado que, conforme adujo, no se habían facilitado documentos enunciados en dicho acto, sin dar más precisiones, sin embargo, si se refiere a aquello reclamado en la demanda, se trata de un tema ya dilucidado; de igual modo, hizo mención a presuntas contravenciones del artículo 63 parágrafo 4° del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin señalar en qué sentido se presentó la irregularidad, y menos aún, frente a qué unidades privadas; cuestión igualmente predicable del cuórum, o del cumplimiento del artículo 47 de la Ley 65 de 2001, pues solo aseveró existir inconsistencias, sin relatar en qué se fundamentaban; por la misma vía, indicó no haber evidencia de haberse mantenido el cuórum a lo largo de la asamblea, pero tampoco señaló qué personas en concreto se retiraron, si es que ello sucedió; y, por último, refirió que, lo debatido sobre las obras a realizar, no coincide, según su entendimiento, a lo realmente dicho en ese espacio, sin precisar las razones de ello, lo que también acaeció en relación a presuntas tergiversaciones sobre lo afirmado por la administradora en uno de esos debates, ya que tampoco puntualizó qué fue lo que realmente se dijo, y por qué difiere de lo manifestado en la asamblea.

Así las cosas, tal documento, contentivo de las salvedades, se encuentra lejos de constituir prueba idónea que ofrezca certeza sobre lo esgrimido en la demanda, máxime bajo la presunción de veracidad que recae en el acta, sin que, sea del caso añadir, se haya demostrado que haya sido otra situación la ocurrida en la asamblea general motivo de réplica.

Ahora, al descorrer las excepciones, refiere el accionante que el documento Anexo No. 1, correspondiente al cuórum y asistencia, solamente fue creado para dar contestación a la demanda, postura que fundamentó en el hecho de consultar digitalmente las propiedades del mismo, tesis que, desafortunadamente, carece del mérito necesario para generar convicción, no solo por la presunción en referencia, de la cual se desprende que sí se trataba del anexo referido en el acta, sino en tanto que ni siquiera fue objeto de reclamación por él mismo en su calidad de verificador del acta.

En este orden de ideas, se tiene que, en definitiva, el extremo actor nunca logró desvirtuar la realidad que emerge del acta, ni frente a su correcta convocatoria, ni en lo pertinente a su desarrollo, asistencia, cuórum, o votaciones, por el contrario, se observan presentes las exigencias para predicar que se llevó a cabo en acopio a las exigencias contenidas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Es más, en lo que a esto respecta, esto es, a tono de la validez de las decisiones adoptadas en la asamblea, no sobra resaltar que el parágrafo 5° del artículo 69 del Reglamento de Propiedad, informa de ciertas exigencias adicionales a tener en cuenta, toda vez que, se reitera, la asamblea tuvo lugar de forma no presencial. Es así que tal aparte normativo señala que:

> Parágrafo Quinto: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberán quedar pruebas documentales e inequívocas, tales como: faxes, correos electrónicos, videos, grabaciones electrónicas o similares, donde sea claro la convocatoria efectuada a los copropietarios, así como el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, la fecha y hora en que lo hace.

Para el caso de marras, no cabe duda de la existencia del video donde se recogió la asamblea, cuestión que se desprende de lo afirmado por el mismo accionante en su escrito de salvedades, o como lo dio a entender al surtir su interrogatorio de parte, donde hizo mención a que le fue entregado dicho material al que tuvo acceso mediante un link[17], cuestión que entonces, en conjunción con aquello analizado en párrafos precedentes, desdice de los señalamientos efectuados en contra de la asamblea.

Corolario de lo anterior, y, como se señalara delanteramente, las pretensiones han de ser desestimadas, lo que, de paso, releva al despacho de estudiar las excepciones, pues para ello, resultaba menester que primeramente, se hallara mérito en el *petitum*, lo que no se evidenció finalmente. Lo anterior, con

---

[17] Cuaderno Principal, PDF 22, Momento 26:50.

la correspondiente condena en costas en contra de la parte actora, al tenor de lo previsto en el artículo 365 del C.G. del P.

III. DECISIÓN

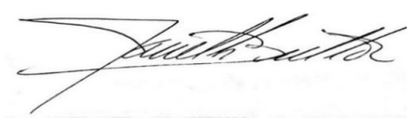
En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, con fundamento en lo esgrimido en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de $3’000.000.oo por secretaría liquídense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez