

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Medellín, veintiuno de octubre de dos mil veintiuno

Radicado	No. 050013103019 2021 00251 00
Demandante	María Aracelly Estrada Jaramillo y otra
Demandada	Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4 (Etapa A) PH
Providencia	Sentencia No. 186

1. Objeto.

Procede el Despacho a definir la instancia dentro del procedimiento **verbal de Impugnación de Actas de Asamblea** promovido por **María Aracelly Estrada Jaramillo y Luz Miriam Londoño Muñoz** en contra del **Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4 (Etapa A) PH**.

2. Antecedentes.

2.1. De los hechos y pretensiones. Señaló la parte actora que el Conjunto Residencial y Comercial “Calasania 4” (Etapa A), a través de su administradora, convocó a asamblea general ordinaria de copropietarios para el día 13 de marzo del año 2021 a la 1:00 pm, a la cual asistieron las demandantes en calidad de titulares de unidades inmobiliarias pertenecientes a dicha propiedad horizontal, luego de que se les entregara la citación para la misma en la portería de dicho edificio el día 27 de febrero de 2021.

Refirió que, para la toma de decisiones en dicha reunión, solo se tuvo en cuenta el número plural de asistentes, mas no lo relativo a coeficientes de copropiedad, aspecto por el cual, adujo, las determinaciones adoptadas devienen absolutamente nulas, en razón a que, presuntamente, ello riñe contra lo contemplado en el reglamento de propiedad horizontal.

Adicionalmente, se indicó que el acta de la asamblea tampoco cumple con las exigencias contenidas en el artículo 24 del reglamento de la copropiedad, por cuanto no contiene la hora de iniciación de la reunión, no está enumerada en forma consecutiva, y no contiene el nombre de los asistentes con la debida distinción de la calidad en la que actúan, la unidad inmobiliaria que representan, ni su coeficiente de copropiedad.

Igualmente, manifestó que las unidades privadas descritas en el acta de asistencia no coinciden con las unidades de dominio privado que forman la persona jurídica, de acuerdo con el artículo 56 del reglamento de copropiedad.

Señaló que del listado de asistencia anexo a dicha acta, se verifica que habían personas representando varias unidades, pero que no se advierte adjunto ningún poder.

Argumentó además que se eligieron cinco personas para conformar el consejo de administración, y que de acuerdo con el artículo 27 del reglamento, dicho órgano solo habrá de estar compuesto por tres.

Por último, indicó que en la asamblea referida se ratificó como administradora a la señora Gelsomina García Martínez, pero que tal determinación no se ajustó a lo exigido por el artículo 50 de la ley 675 de 2001.

Con base en ello, la parte actora formuló como pretensión principal la declaratoria de nulidad absoluta del acta de asamblea referida.

2.2. Del trámite subsiguiente. La demanda en mención fue admitida a través de auto del 29 de junio de 2021 (cfr. archivo 09), y a continuación, en proveído del 26 de julio del corriente (cfr. archivo 13), se tuvo como notificada a la pasiva desde el 15 de julio de 2021.

Oportunamente, dicho extremo procesal contestó la demanda en el siguiente sentido (cfr. archivo 14):

Señaló que, para la citación a la asamblea, se publicó su respectiva convocatoria en carteleras ubicadas en la portería del conjunto, así como en la entrada a los bloques de la Unidad, de acuerdo con el artículo 17 del reglamento, y que, en aras de lograr mayor asistencia a la asamblea, dicho documento fue entregado a cada uno de los propietarios.

Argumentó que, contrario a lo expuesto por la actora, todos los propietarios de unidades privadas en el conjunto tenían igual participación en la asamblea. En tal virtud, dujo que el coeficiente de copropiedad era igual para todos, y que, en ese sentido, las decisiones adoptadas en la asamblea, contaban con plena validez.

Además, señaló que, en todo caso, la asamblea había sido instalada después de segunda convocatoria, lo cual implicaba que se podía sesionar con un número plural de copropietarios, independientemente de su coeficiente, dado lo preceptuado en el artículo 19 del reglamento.

Indicó que el listado de asistencia a la reunión forma parte integral del acta, al igual que los poderes; y que en tal listado se hace alusión a los apartamentos que forman la unidad, los cuales son bienes con derecho a voto por igual porcentaje.

Asimismo, afirmó que, por error involuntario, se omitió enumerar el acta.

Manifestó que, contrario a lo expuesto por la parte demandante, de acuerdo con el artículo 27 del reglamento, el consejo de administración estaría conformado por cinco (5) miembros.

Por último, explicó que, si bien, la asamblea eligió a la señora Gelsomina García Martínez como administradora, el Consejo de Administración, en reunión del 17 de marzo de 2021 ratificó dicha elección.

En ese contexto, la pasiva manifestó oponerse a lo pretendido, y formuló las excepciones que denominó: “*Legalidad del acta de la asamblea*”, “*Inexistencia de la causal invocada para incoar la acción de nulidad de la asamblea*”, “*Poder soberano de la asamblea de copropietarios*”, “*Excepción de temeridad y mala fe de la demanda*”.

De las excepciones propuestas, se surtió el traslado respectivo (cfr. archivo 18), y una vez surtido el mismo, en auto del 10 de septiembre de 2021, se anunció que se dictaría sentencia anticipada, toda vez que la prueba documental resultaba suficiente para emitir dicha providencia (cfr. archivo 19).

3. Consideraciones

3.1. Sobre la sentencia anticipada. En primer lugar debe precisarse que se reúnen requisitos para proceder a dictar sentencia anticipada en el presente asunto, en tanto al tenor del artículo 278 del estatuto procesal en comento el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial “*en cualquier estado del proceso*”, entre otros eventos, “*cuando no hubiere pruebas por practicar*”, cosa que sucede en el presente asunto dado que el acervo probatorio es puramente documental, por lo que es posible resolver de fondo y abstenerse de adelantar proceso diverso¹.

Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de economía y celeridad procesal que rigen el fallo por anticipado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición del litigio².

Sobre la viabilidad de la sentencia anticipada, el tratadista Octavio Augusto Tejeiro Duque expone que de cara a lo establecido por el artículo 278 del Código General del Proceso, procede la sentencia por escrito y no por audiencia, en tanto que este último comportamiento “*resulta más dilatado y de menor eficiencia, por lo menos en la mayoría de los casos, pues implica convocar a la sesión y en ella realizar los pasos previos, mientras si se decide sentenciar por escrito basta la confección y firma del respectivo acto, junto con su notificación*”³.

3.2. De los requisitos formales del proceso. El presente procedimiento jurisdiccional, se direccionó con el trámite correspondiente para tramitar lo pretendido por la parte demandante y lo excepcionado por la parte demandada, adicional a ello, no se avizora la existencia de alguna causal que vicie de nulidad el presente proceso. En ese sentido, es dable afirmar la existencia de los presupuestos necesarios para dictar sentencia de fondo.

No obstante lo anterior, es del caso efectuar una precisión previa al análisis de fondo de lo pretendido.

¹ Rojas Gómez, Miguel Enrique. Código General del Proceso ley 1564 del 2012. Bogotá D.C: Escuela de actualización – ESAJU. 2ª edición 2013. p. 405.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 17 de julio de 2018, sentencia SC2776-2018. M.P Luis Alonso Rico Puerta.

³ http://www.ejrlb.com/docs2016/modulo_procesosdeclarativos_cgp.pdf

Al respecto, se pone de presente que luego de haber sido inadmitida la demanda en dos oportunidades, se tiene que el escrito con la demanda finalmente integrada luego de subsanar los defectos advertidos corresponde a los archivos 7 y 8 del expediente.

Asimismo, se advierte que pese a que se indicó en el escrito de demanda que anexaba audio informal del acto que se impugnaba y grabación de sentencia del 26 de septiembre de 2018 del Tribunal Superior de Medellín Sala Civil, lo cierto es que los referidos audios no fueron aportados. No obstante ello, tal y como se indicó en auto del 10 de septiembre de 2021, la prueba documental obrante en el expediente es suficiente para la dilucidación de los hechos materia de litigio y por lo tanto se posibilita la sentencia anticipada. Se destaca que el auto referido no fue objeto de recursos y por lo tanto se encuentra ejecutoriado.

3.3. Problema jurídico. Se ocupará esta judicatura en determinar si el acta de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4 (Etapa A) PH, llevada a cabo el día 13 de marzo del año 2021, se encuentra ajustada a la legalidad, o si, por el contrario, hay lugar a la declaratoria de nulidad incoada por la parte demandante.

3.4. Premisas Jurídicas

3.4.1. Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001. El Legislador Colombiano solucionó la controversia legislativa originada en la vigencia de normas paralelas que creaban confusión sobre la norma aplicable en asuntos de propiedad horizontal. De tal forma, incorporó en el año 2001, una nueva normativa constituyendo las unidades inmobiliarias en personas jurídicas sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyentes de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

Es así como se expidió la Ley 675 de 2001, normativa que confirió a los edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, la potestad de establecer sus propios reglamentos, en aras de que se regularan en forma específica los derechos y deberes de los copropietarios que conformaran la misma. De suerte que, todos los asuntos relativos al régimen de propiedad horizontal tienen su asidero jurídico en la ley 675 de 2001 y en los reglamentos que para tal efecto hayan dispuesto los conjuntos, edificios y/o unidades residenciales.

Para el asunto concreto, importa destacar que el compendio en mención, en su artículo 49 contempló la posibilidad de impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, otorgando facultad para ello al administrador, al revisor fiscal, y a los propietarios de bienes privados.

3.5. Caso concreto. En el asunto sub-lite, como ya se anticipó, la parte demandante pretende que se declare la nulidad absoluta del acta de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4 (Etapa A) PH, llevada a cabo el día 13 de marzo del año 2021, aduciendo que la misma no

consulta a cabalidad las directrices contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Previo a efectuar el análisis sobre las presuntas irregularidades que, según la actora, presenta el acta cuestionada, conviene precisarse que, teniendo en cuenta que el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 faculta a los titulares de bienes privados para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, y toda vez que, de acuerdo con los certificados de tradición y libertad arrimados con la demanda, se verifica que la demandante Luz Miriam Londoño Gómez es propietaria del apartamento 501 del bloque 8 del Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4 (Etapa A) PH (cfr. fls. 13 a 20 archivo 05), y la señora María Aracely Estrada Jaramillo es propietaria del apartamento 220 del Bloque 5 de la misma propiedad horizontal (cfr. fls. 21 a 26 archivo 05), se colige que la parte actora cuenta con legitimación para promover la presente controversia.

Igualmente, es pertinente destacar que la demanda que originó la presente controversia fue radicada el día 13 de mayo del año en curso, esto es, dentro del término de dos (2) meses que contempla el inciso segundo del artículo 49 de la ley 675 de 2001.

Sentado lo anterior, corresponde verificarse lo referente a la legalidad del acta de la asamblea aludida, de cara a las presuntas falencias planteadas por la actora en su escrito de demanda, y desde luego, en atención a lo contemplado por la Ley 675 de 2001, y el reglamento de propiedad horizontal respecto del cual cabe precisarse que, de acuerdo con certificado de tradición y libertad anexo al libelo (cfr. fl. 16 archivo 07), se encuentra contenido en la escritura pública 1119 del 21 de junio de 2005 de la Notaría 25 de Medellín, y fue reformado mediante escritura 2402 del 30 de noviembre de 2005. Esto se compagina con lo consagrado en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001⁴ que en lo referente a los conjuntos integrados por etapas, como en este caso, señala que las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales.

Obsérvese que la parte demandada indicó que el reglamento actual es el contenido en la escritura pública 1.119 del 21 de junio de 2005, siendo este el que rige las actuaciones de la copropiedad a la fecha (Cfr. Folio 7, archivo 14). Situación que no fue controvertida por parte de las demandantes, quienes guardaron silencio una vez se les dio traslado de la contestación de la demanda. Se reitera, el reglamento inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5242793

⁴ Artículo 7 de la Ley 675 de 2001. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

corresponde al elevado a escritura pública 1.119 del 21 de junio de 2005, además que la reforma adelantada mediante la escritura 2402 del 30 de noviembre de 2005 sólo recayó sobre los artículos 57 y 85 consistente en la modificación de áreas para determinados inmuebles, así como los coeficientes de copropiedad (Cfr. Folio 157 a 214 del archivo 14)

Dejando por sentado lo anterior, y entrando al análisis de fondo de lo que se cuestiona mediante el presente trámite, se tiene, a modo de síntesis, que la parte actora expone como falencias e inconformidades las siguientes: 1) La forma de notificación de la citación a la reunión; 2) la ausencia de consideración del porcentaje de coeficiente de copropiedad para la toma de decisiones; 3) el incumplimiento del acta a los requisitos del artículo 24 del reglamento de copropiedad; 4) las unidades privadas descritas en el acta de asistencia, no coinciden con las unidades de dominio privado que forman la persona jurídica; 5) el haberse escogido un número de integrantes para el consejo de administración superior al establecido en reglamento de la P.H.; y por último que 6) la ratificación del nombramiento de la administradora no se ajusta a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

En ese orden se procederá a realizar el Juzgado el respectivo análisis conforme las pruebas adosadas al expediente y de cara a la normatividad aplicable tal como se indicó en precedencia.

1) De la citación a la reunión. Inicia su inconformidad señalando que la convocatoria a la Reunión de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios se citó para el día 13 de marzo de 2021, y que dicha convocatoria fue entregada a sus representadas el día 27 de febrero de 2021, en la portería del edificio, lo cual resulta contrario al procedimiento prescrito en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 17 del Reglamento de copropiedad.

Obsérvese lo que señalan las referidas disposiciones. De un lado el artículo 39 de la ley 675 de 2001 respecto a las reuniones y su convocatoria dice“(...) *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 (...)*” y el artículo 17 del Reglamento de copropiedad expresa “(...) *haciendo la citación por carta enviada a cada propietario, o por aviso colocado en lugar visible del conjunto residencial, con no menos de quince (15) días calendario, de antelación a la fecha para la reunión. La convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos en la oficina de la Administración (...)*” (Cfr. Folio 42, archivo 14).

Fíjese que el artículo 17 del Reglamento interno establece a elección para la convocatoria la citación o el aviso. En este caso, la parte demandada puso de presente que realizó la convocatoria de ambas formas, mediante aviso ubicado en lugar visible del Conjunto Residencial, como carteleras ubicadas en la portería del Conjunto y en la entrada de los 9 bloques de la Unidad, y que fue publicado el día

20 de febrero de 2021 y que dicho documento fue entregado a cada uno de los propietarios, según se relató en el hecho cuarto de la contestación (Cfr. Folio 4, archivo 14).

Según lo referido en la demanda, la citación les fue entregada en la portería del edificio, y sus direcciones de notificación aportadas a este proceso tanto de Luz Mirian Londoño Muñoz como de María Aracelly Estrada Jaramillo corresponden al Conjunto Residencial y Comercial Calasanía 4 P.H. (Cfr. Folio 7, archivo 7) y no manifestaron ni acreditaron contar con una dirección registrada distinta ante la Administración. Además, respecto de la fecha en que fue entregada no fue presentado ningún elemento de convicción que diera cuenta que no se hubiera realizado dentro de los 15 días calendario, y es que le corresponde a cada propietario o residente recoger su correspondencia y, además, ante lo manifestado por la parte demandada, tenía la parte actora la carga de exponer lo contrario. De ahí que no se observe la trasgresión a la que se alude, ni mucho menos una afectación a los derechos de las hoy demandantes sobre este punto.

En este caso advierte el Juzgado que no fue presentada evidencia que la convocatoria realizada por la Administración no se ajustara a lo establecido en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 17 del Reglamento de copropiedad. Además, se destaca que en el folio 24 del archivo 5 se constata la convocatoria con fecha del 20 de febrero de 2021. A esto se añade que una vez se dio traslado de la resistencia presentada, la parte actora guardó silencio, conducta que debe ser evaluada desde el artículo 241 del CGP.

2) Del porcentaje de coeficiente de copropiedad para la toma de decisiones. Sea lo primero, indicar que, de acuerdo con el documento obrante a folios 29 del escrito de demanda (archivo 07), en efecto, el día 13 de marzo del año 2021, en el parqueadero del Conjunto Residencial y Comercial Calasania 4, tuvo lugar Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, la cual, si bien había de iniciar a la 1:00 pm de dicha data, toda vez que ningún propietario hizo presencia en dicha hora y no se contaba con el quorum necesario para dar por iniciada la Asamblea, ésta pudo llevarse a cabo pero luego de que se efectuara un segundo llamado.

Verificada dicha acta, se aprecia que fueron adoptadas decisiones tales como: elección del presidente y secretario de la asamblea, aprobación de presupuesto del año 2021, se ratificó al mismo revisor fiscal, a la misma administradora, se eligió consejo de administración, y comité de convivencia; y de acuerdo con lo referido en la demanda, dichas determinaciones, a excepción de la última -que en modo alguno fue mencionada-, se encuentran viciadas de nulidad absoluta como quiera que no se tuvo en cuenta el porcentaje de índice de copropiedad de los votantes, circunstancia que, a juicio de la actora, riñe con lo contemplado en el artículo 45 de la ley 675 de 2001.

Al respecto, debe anotarse que dicha norma, en lo pertinente, establece lo siguiente:

*“Artículo 45. Quórum Y Mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y **de las reuniones de segunda convocatoria** previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. (...)”* (negrillas fuera del texto original).

De la lectura de dicha norma se extrae que, si bien, la regla general para la adopción de decisiones en una asamblea de copropietarios es que, para la toma de decisiones, ha de tenerse en consideración los coeficientes de propiedad de los votantes, lo cierto es que existen unas salvedades y entre ellas se encuentran las reuniones de segunda convocatoria, mismas respecto de las cuales el reglamento de propiedad horizontal del conjunto demandado, reguló lo siguiente:

*“Artículo 19. Reuniones de Segunda Convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Copropietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente del mismo día de la convocatoria inicial, **la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.** En todo caso, en la convocatoria inicial, deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo”.* (fl. 44 archivo 14). (negrillas fuera del texto original).

Como se expuso en precedencia, de acuerdo con el acta aportada al libelo (fl. 29 archivo 07), la asamblea que concita la atención, aunque fue programada para el día 13 de mayo a la 1:00 pm, no pudo llevarse a cabo en la hora señalada como quiera que no se advirtió la presencia de ningún propietario, por lo que fue necesario un segundo llamado para su realización.

De manera que, atendiendo a la disposición que viene de señalarse, se verifica que se trata de una reunión de segunda convocatoria, de ahí que no fuera imperioso tener en cuenta los coeficientes de copropiedad para adoptar las determinaciones referidas, máxime que para las mismas no se requería una mayoría cualificada, dado que no se compadecen con ninguno de los eventos contemplados por el artículo 22 del reglamento de propiedad horizontal (cfr. fl 46 archivo 14).

En ese orden de ideas, en atención a lo consagrado por el artículo 19 referido, bastaba para sesionar y para decidir, con un número plural de propietarios, independientemente del porcentaje de coeficientes representados. Bajo ese entendido, no encuentra el Despacho que las decisiones cuestionadas por la actora, hubieran transgredido la normativa aplicable a la asamblea mencionada, y en todo caso, de acuerdo con el acta, cada determinación obedeció a lo que dispuso una mayoría de votantes, lo cual no fue desvirtuado.

Es por ello que, se itera, este fallador no encuentra mérito para declarar la nulidad absoluta de las decisiones referidas en razón a que no se tuvo en cuenta el porcentaje de coeficiente de copropiedad de los votantes, toda vez que, como viene de señalarse, por tratarse de reunión de segunda convocatoria la normativa

aplicable no contemplaba tal exigencia para que la votación fuese válida, siendo suficiente que se sesionara y se deliberara con una pluralidad de asistentes, lo que, en efecto fue lo que ocurrió, tal y como se desprende del acta.

3) Del incumplimiento del acta a los requisitos del artículo 24 del reglamento de copropiedad. En la demanda también se tilda el acta impugnada, de transgredir el contenido del artículo 24 del reglamento de propiedad horizontal, dado que se aduce que la misma no contiene la hora de iniciación o instalación de la reunión, no está enumerada en forma consecutiva, no contiene el nombre de los asistentes con la calidad en la que actúan, su unidad privada, y su respectivo coeficiente de copropiedad.

Al verificar dicha disposición (cfr. fl. 47 archivo 14), en efecto se advierte que contempla tales formalidades, y al constatar el acta que es objeto de estudio, se aprecia que distinto a lo señalado por la actora, a la misma se encuentra anexo un listado con nombre e identificación de los asistentes, e igualmente se relaciona el número de apartamento que cada uno representa.

Ahora, si bien, no se vislumbra la hora precisa de la instalación de la reunión ni se aprecian enumeradas las páginas, lo cierto es que a más de que en el mismo libelo no se explica cuál es la consecuencia jurídica que de ello se deriva -sin que el Despacho pueda asumir como sanción la nulidad formulada en las pretensiones, en tanto la norma no la estatuye como consecuencia de la omisión de tales requisitos; tampoco se explicó la trascendencia jurídica de tales falencias, pues no se expresó, ni mucho menos se demostró que el contenido del acta anexa no se ajustara a la realidad, ni que la instalación de dicha asamblea no se hubiere ceñido al contenido del artículo 19 del reglamento cuando indica que las reuniones de segunda convocatoria se realizarán dentro de la hora siguiente del mismo día de la convocatoria, siendo muy dicente de que sí se observó dicha directriz, el hecho de que, al momento de iniciación de la reunión, hubiere resultado una pluralidad de cien personas, como se dejó consignado en el acta (fl. 19 archivo 07).

Se reitera que las omisiones advertidas no constituyen una falencia de tal gravedad que derruyan lo actuado por la asamblea por cuanto se respetaron unos mínimos de funcionamiento; y que si bien constituyen una formalidad en el reglamento, la inobservancia de ello no tiene la entidad para constituir la anulación desde lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001. Incluso la parte demandada advierte que el acta cumple con los requisitos esenciales pero que “por error involuntario” se omitió enumerar el documento (Cfr. Folio 5, archivo 14). En ese sentido, no puede abrirse paso la nulidad deprecada bajo la égida de una concepción extrema de las formas, máxime cuando se constata que el no cumplimiento de un determinado parámetro formal no conlleva indefectiblemente a defenestrar lo actuado. Se destaca que desde lo expuesto en la demanda no se deduce la repercusión grave que las mencionadas falencias del acta supuestamente tendrían para la validez de lo decidido por la asamblea .

4) Las unidades privadas descritas en el acta de asistencia, no coinciden con las unidades de dominio privado que forman la persona jurídica. En el mismo sentido, aunque en la demanda se arguye que en el acta no se relacionaron la totalidad de apartamentos que, presuntamente, componen el Conjunto

Residencial demandado, tampoco se expresa cuál es la consecuencia jurídica que de ello se deriva, y en todo caso, verificada la norma que prevé lo que el acta debe contener (artículo 24 del reglamento fl. 47 archivo 14), no se aprecia que tenga que cumplir con dicho requisito; de ahí que tampoco conduzca a colegir la nulidad deprecada.

Igualmente, se aduce que el acta no tiene anexo ningún poder, mas, como ocurrió con los anteriores señalamientos, en modo alguno se expresa la consecuencia jurídica de ello; sin que esta judicatura pueda suplir tal omisión coligiendo una nulidad como la solicitada, al no advertir disposición legal o convencional que la contenga, mucho menos cuando ni siquiera se puso de presente alguna discordancia entre lo que figura en el acta, con la realidad.

Se insiste que al tratarse de una reunión de segunda convocatoria bastaba para sesionar y para decidir, con un número plural de propietarios, al margen del porcentaje de coeficientes representados y así lo establece el artículo 19 del reglamento de propiedad horizontal, por lo que no resulta de recibo lo señalado por la parte, y además que anexo al acta se encuentra el listado con nombre e identificación de los asistentes, e igualmente se relaciona el número de apartamento que cada uno representa (Cfr. 38 a 43, archivo 7).

5) De la elección de integrantes para el consejo de administración. Aunado a lo anterior, la actora cuestiona el hecho de que se hubieran elegido cinco personas para componer el consejo de administración, lo cual, según argumenta, no consulta el contenido del reglamento. Sin embargo, contrario a ello, el Despacho advierte que en el artículo 27 de dicho compendio, establece: “(...) *Anualmente la Asamblea General de Copropietarios elegirá, por votación escrita, el Consejo de Administración para periodos de un (1) año, que estará integrado por cinco (5) miembros (...)*” (Cfr. Folio 50, archivo 14). De ahí que tampoco se advierta la irregularidad que por dicha situación se plantea en la demanda.

6) Del nombramiento de la administradora. Por último, se discute que se haya dejado en manos de la asamblea la elección de la administradora, aduciendo que ello compete al consejo de administración conforme lo preceptuado por la ley 675 de 2001 en su artículo 50 el cual señala:

“La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. (...)”.

Sin embargo, es de anotar que, con la contestación, se allegó copia de acta suscrita por los miembros del consejo de administración (fls. 25 y 26 archivo 14), en la cual se lee: “*Se hace la presentación de todos los miembros integrantes de consejo y de la administradora. Se ratifica la señora Gelsomina García*”. De ahí que, aún de entenderse que, en principio el hecho de que la asamblea hubiese votado para elegir a dicha señora en el cargo de administradora, no hubiera observado lo contemplado en la

norma que viene de traerse a colación, lo cierto es que la hipotética irregularidad que ello hubiere podido representar, quedó superada en la medida en que el propio consejo de administración ratificó tal elección.

A lo anterior se suma que el artículo 25 del reglamento de propiedad horizontal establece como funciones de la asamblea general de copropietarios en su literal c “*Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados y fijarle su remuneración*” (Cfr. Folio 48 archivo 14); insistiéndose, en todo caso, que ello fue ratificado por el Consejo. De manera que no se advierte la procedencia de la nulidad por parte de este Juzgado según lo expuesto por la parte demandante.

Puestas las cosas de esta manera, y realizado el análisis de cada una de las inconformidades expuestas por la parte actora, es del caso resaltar que el día 23 de agosto de 2021 se dio traslado de la contestación a la demanda por el término de 5 días y de conformidad con lo establecido en el artículo 370 del C.G.P. (Cfr. Archivo 18). No obstante, la parte actora no recorrió el traslado, esto es, no se manifestó frente a ninguno de los argumentos expuestos por la contraparte y menos aún sobre los medios probatorios aportados con la referida respuesta, siendo esta conducta procesal valorada por el Juzgado de acuerdo con lo establecido en el artículo 241⁵ del C.G.P.

3.6. Conclusión. Ante lo que viene de exponerse, esta judicatura no encuentra mérito para acoger la pretensión de nulidad absoluta propuesta por la parte actora en su escrito de demanda, por lo que se procederá a su desestimatoria con la consecuente condena en costas que ello acarrea en contra de la parte actora y en favor de la parte demandada.

4. Decisión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín, en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la ley,

FALLA

Primero: Desestimar íntegramente las pretensiones de la demanda, en atención a lo expuesto en la parte motiva previa.

Segundo: Condenar en costas a la parte demandante en favor de la demandada. Como agencias en derecho, se fija la suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

Firmado Por:

⁵ Artículo 241 del Código General del Proceso. La conducta de las partes como indicio. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
Medellin - Antioquia

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

Código de verificación:

eec5f7401d3fe049ca5f0adb3ca975e572adc89384882f0e0019639f0426a418

Documento generado en 21/10/2021 09:29:52 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>