



Sentencia	003
Radicado	05266-31-03-001-2021-00138-00
Proceso	Verbal
Demandante	Edgar de Jesús Noreña Mejía, quien fue sustituido procesalmente por Elcy Cecilia Osorio Gómez
Demandado	Urbanización Alcazar de La Sabana P.H.
Asunto	Accede parcialmente

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Cinco (05) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Atendiendo la alternativa consagrada en el inciso 3º, numeral 5, del artículo 373 del Código General del Proceso, el Juzgado procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso verbal de Edgar de Jesús Noreña Mejía, quien fue sustituido procesalmente por Elcy Cecilia Osorio Gómez, contra Urbanización Alcazar de La Sabana P.H.

ANTECEDENTES

1. **Pretensiones.** Se solicita en la demanda que se declare la nulidad de los actos y decisiones tomadas en la asamblea virtual ordinaria de copropietarios de Urbanización Alcázar de la Sabana P.H, que se efectuó el 20 de marzo de 2021, referidas a:

1. Acta de Asamblea General
2. Aprobación cuota 13 de 2021
3. Método alternativo de votación ZOOM y todos sus efectos
4. Elección del revisor fiscal
5. Aprobación de planos mansarda tipo A
6. Ampliación de las ventanas en la mansarda tipo B
7. Aprobación diseño de los pasamanos de acuerdo a los que hay en zonas comunes
8. Elección del consejo de administración
9. Elección comité de convivencia

Así mismo, se pide que se declare la responsabilidad de la Administración Alcázar de la Sabana, siendo titular y representante legal Solanyie Marín Torres, por su actuar y omisión frente a los actos y decisiones irregulares, contrarios a derecho y al reglamento de la P.H. originados en la asamblea virtual del 20 de marzo de 2021.

Que se declare la responsabilidad de los vinculados, por la omisión frente a la toma de decisiones irregulares y contrarias a derecho y al reglamento de la PH, en la asamblea virtual del 20 de marzo de 2021.

Que se declare conflicto de interés, toda vez que el consejero Arturo López, actuó en causa propia, y no en interés del colectivo, al adicionar dos puntos del orden del día que no estaban previstos en la convocatoria, y porque el citado consejero propuso reformas de fachadas, y ampliación de las viviendas, decisiones que fueron aprobadas bajo una “mayoría calificada falsa”, tomándose dichas decisiones en reunión no presencial, contrariando la norma vigente, y a su vez beneficiándose el mencionado consejero -por ser él mismo y su familia quienes están a cargo de realizar las construcciones y reformas que propuso llevar a cabo en la copropiedad-.

Que se condene en costas y agencias de derecho, y se compulsen copias al Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores en contra del Revisor Fiscal Alejandro Posada Amaya, de hallarse responsable por omisión ante los actos y toma de decisiones irregulares y contrarias a derecho en la asamblea virtual del 20 de marzo de 2021, que se ordene comunicar la sentencia por medio de correo electrónico, a todos los copropietarios de la Urbanización Alcázar de la Sabana, y su publicación en la portería del mismo conjunto residencial.

2. Fundamentos facticos de las pretensiones.- Dice la demanda que, el pasado 02 de marzo de 2021, fue enviada de forma física la “Convocatoria Asamblea Virtual Ordinaria de Copropietarios” donde se especificaba: *“En virtud de lo anterior, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020, mediante el cual se reglamentan las reuniones no presenciales estableciendo que, puedan desarrollarse las reuniones de estos órganos de manera Virtual, por tal razón la Administración se permite convocarlos para la Asamblea Virtual a celebrarse el sábado 20 de marzo de 2021 a las 10:00 am, a través de la PLATAFORMA DE CONFERENCIA VIRTUAL TU ELIGES.”*

-Que dicha convocatoria no contenía firmas del representante legal, contador, y revisor fiscal, y la plataforma oficial de votación según la citación era TU ELIGES; y para el 19 de marzo de 2021 a las 19:32, la administración envió un correo electrónico bajo el asunto “INSTRUCTIVOS PARA LA ASAMBLEA VIRTUAL”, a 90 correos electrónicos, cuyo contenido de mensaje era: *“Buenas noches, debido a los inconvenientes técnicos presentados para la realización del simulacro, estamos enviándoles el instructivo de la*

empresa TU ELIGES, para la participación en la Asamblea de mañana. ---Muy importante ingresar una hora antes de la primera convocatoria, para poder tener la oportunidad de aclarar las dudas que se presenten. --- A continuación encontrará tres archivos de instrucciones para la participación.”, archivos que eran: INSTRUCTIVO ASAMBLEA VIRTUAL (1).pdf., 2. INSTRUCTIVO CONFERENCIAS VIRTUALES A TRAVES DE ZOOM (2).pdf., y 3. REGLAMENTO ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS (1).docx.

-Que el simulacro no fue posible realizarlo, y aproximadamente 12 horas antes de la asamblea virtual se enviaron los instructivos y se tenía claro y presente que la plataforma elegida para realizar la constancia de la asamblea virtual en audio y video sería por medio de ZOOM y que para poder realizar el proceso de “votación” sería el sistema TU ELIGES. Es decir, el único medio para votar era TU ELIGES, no ZOOM, y en caso de algún cambio en el método de votación debía ser consultado y aprobado en la asamblea; pero, teniendo en cuenta dicho proceso, no podía ser aprobado ya que precisamente había inconsistencias para votar.

-Que a las 9:41 AM del 20 de marzo de 2021, el mismo día que se celebró la asamblea virtual, varios copropietarios se quejaron de no tener el usuario de acceso a la plataforma, entre ellos el demandante, quien escribió a la administración y se le envió el enlace de acceso a las 9:50 AM, iniciando la Asamblea a las 10:13 AM del 20 de marzo de 2021, con un quórum del 65.34% en primera convocatoria, siendo suficiente el quórum para iniciar el acto.

-Que en el orden del día de la asamblea según convocatoria y lo expuesto en la Asamblea General Virtual fue:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Elección de la Comisión verificadora del Acta de Asamblea (tres personas).
4. Informe de la Gestión administrativa y del Consejo de administración.
5. Exposición y Aprobación de los Estados financieros a diciembre 2020.
6. Exposición del informe de auditoría a diciembre de 2020,
7. Exposición y Aprobación del presupuesto a ejecutar año 2021.
8. Elección del Consejo de Administración año 2021 (cinco suplentes y cinco principales).
9. Elección o ratificación de Revisor fiscal año 2021.
10. Elección del comité de convivencia año 2021 (tres personas).

11. Aprobación para reformar los planos de la mansarda casa tipo A,

12. Propositiones y varios.

-Que según consta en el video de la asamblea generado por la plataforma ZOOM, video y audio proporcionado por la empresa TÚ ELIGES y la Administración del conjunto residencial, el promedio de propietarios que no pudieron votar directamente en la plataforma “TU ELIGES” fue entre 60 a 70 usuarios, lo que puede dar un promedio del 45 a 50% del total de los propietarios del conjunto residencial; y debido a esto, la Administración y el Revisor Fiscal avalaron en plena asamblea que otros participantes votarán también a través de la opción de “LEVANTAR LA MANO” en la aplicación “ZOOM”, generando esto un sistema de votación paralela, lo cual no hacía parte de la convocatoria inicial. Además, dice, dicha decisión de cambio o medio paralelo de votación, no se dispuso a votación de la asamblea.

-Que de acuerdo con el art. 42 de la Ley 675 de 2001 el revisor fiscal Alejandro Posada Amaya tenía la obligación de dar fe, sobre el medio empleado para llevar a cabo la asamblea no presencial, esto es, sobre las plataformas TÚ ELIGES y ZOOM, aclarando a los participantes que había realizado las pruebas y revisiones pertinentes, que eran los medios idóneos y que su funcionamiento cumplía con los fines de la reunión no presencial programada, debía entonces acreditar que dichos medios serían efectivos para llevar a cabo la asamblea virtual del 20 de marzo de 2021; lo cual no ocurrió en la convocatoria escrita del 2 de marzo, ni en ningún momento durante la asamblea, tal y como consta en el video de la asamblea general.

-Que ante esta omisión por parte del revisor fiscal, se evidencia en el video las fallas de la plataforma TU ELIGES y el sistema de votación al “alzar la mano” en el sistema ZOOM, fallas que se resumen en que:

a. Los propietarios al no tener credenciales de acceso, les facilitaron otros propietarios su usuario y contraseña, teniendo claro que entraron algunos con credenciales de otros usuarios.

b. Un usuario reportó que más de 20 personas no pudieron acceder al sistema.

c. Un propietario dio aviso a la asamblea que entró a la plataforma TU ELIGES y ZOOM como la casa 119 pero él era la casa 120.

d. El sistema de votación TU ELIGES denoto un promedio de 60 a 70 votos faltantes, este tipo de voto “faltante” según la Sra. CAROLINA CARDONA, quien actuaba como soporte en la asamblea virtual de la plataforma ZOOM y aplicativo de votaciones TU ELIGES, explica a la asamblea que los FALTANTES son personas que no se pudieron conectar o no votan.

e. Al votar las personas en el sistema paralelo de votación ZOOM, no era posible evidenciar dichos resultados en tiempo real y cómo estos afectan el sistema TU ELIGES.

f. Algunos usuarios no pudieron intervenir, debido a que el sistema para pedir la palabra se convirtió en un sistema de votación, diluyéndose la oportunidad de que pudieran participar dando su opinión.

g. Según consta el video en diferido de la asamblea generado por la plataforma ZOOM, video y audio proporcionado por la empresa TÚ ELIGES y la Administración del conjunto residencial, no es posible evidenciar cuando se vota con el sistema ZOOM, es imposible en la mayoría de los casos identificar visualmente de manera clara quién está alzando la mano. No queda prueba fehaciente en vídeo del momento que es usado el sistema de votación al “alzar la mano” en el sistema ZOOM.

h. El sistema paralelo de votación por medio de ZOOM, no permite identificar claramente si la persona levanta la mano para votar o para pedir la palabra, siendo claro en el “Instructivo uso de plataforma de asamblea virtual a través de zoom” que dicha función es para:

“2. Funcionalidades básicas

f. Levantar y bajar la mano

2. Acerca de las funcionalidades básicas cuando participa de una reunión:

F. Para levantar la mano, y de esta manera solicitar la palabra, haga clic en “Participantes” y luego en el botón “Levantar la mano “El moderador puede bajarle la mano, pero en caso de que usted quiera bajarla, en la lista de participantes haga clic en el botón “Bajar la mano”

3. Recomendaciones generales

6. Levante la mano para pedir la palabra”

-Que el Acta de la Asamblea, Informe de Votación Electrónica Asamblea No Presencial de Copropietarios Urbanización Alcázar de la Sabana PH, vídeo y audio de la asamblea enviados por la Administración el 23 de abril de 2021 a los propietarios vía correo electrónico, deja también los siguientes hechos que pasaron inadvertidos por el Revisor Fiscal:

a. El sistema TU ELIGES, mezcla los FALTANTES con los propietarios de “inasistencia” a la asamblea. Esto se puede evidenciar en el “INFORME DE VOTACIÓN ELECTRÓNICA ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA SABANA PH”, en la página 5 muestra 11 propietarios que no asistieron a la asamblea, cada uno de los 11 inasistentes aparece en la lista de FALTANTES de todas las deliberaciones, en ciertos casos los FALTANTES de manera anómala fueron sumados como votos a favor del SI.

b. No es posible mediante el “INFORME DE VOTACIÓN ELECTRÓNICA ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA SABANA PH” diferenciar quien votó en el sistema TU ELIGES y ZOOM.

c. El acta de la asamblea no contiene la firma del Presidente y Secretario de la Asamblea yendo en contravía a lo estipulado en el art. 47 de la Ley 675 de 2001. Solo están las firmas de la comisión verificadora, tampoco es posible visualizar los estados financieros a diciembre de 2020, debido a que están totalmente ilegibles, no se plasmó en el acta informe completo de la gestión de administración, consejo, comité de convivencia y revisor fiscal.

d. Al comparar los resultados de las deliberaciones en el “INFORME DE VOTACIÓN ELECTRÓNICA ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA SABANA PH”, el acta de la asamblea y el video en diferido de la asamblea generado por la plataforma ZOOM, video y audio en diferido proporcionado por la empresa TÚ ELIGES y la Administración del conjunto residencial, se evidencia que los resultados en cada votación registrado en vídeo no concuerda con el informe de la empresa TU ELIGES y lo reflejado en el acta de la asamblea no concuerda con el Informe de la empresa TU ELIGES, existiendo tres fuentes de datos totalmente disimiles.

e. No se generó transcripción del video y audio en diferido proporcionado por la empresa TÚ ELIGES y la Administración del conjunto residencial, transcripción necesaria para identificar cada uno de los eventos que transcurrieron en la asamblea general virtual celebrada el 20 de marzo del 2021.

-Que lo anterior, como hechos notorios en el transcurso de la asamblea virtual y en el desarrollo del acta de esta, no fueron cuestionados por el revisor fiscal, y a la fecha no ha emitido declaración pública alguna frente los mismos.

-Que en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios cuestionada, se permitió la falta de controles idóneos frente las votaciones realizadas, por parte de los organizadores de la Asamblea, contrariando el parágrafo del art 42 de la Ley 675 de 2001, pues en el video en diferido de la asamblea generado por la plataforma ZOOM, video y audio proporcionado por la empresa TÚ ELIGES y la Administración del conjunto residencial, no es posible acreditar la validez y de manera que sirva como prueba inequívoca del momento en que los propietarios ejercen su derecho al voto por medio de la plataforma ZOOM, no se visualiza en qué momento suben o bajan las manos en el aplicativo alterno para deliberar, no quedando prueba alguna de las

votaciones por ZOOM, tan solo se escucha la voz de algún propietario que con nombre y número de casa ejerce su voto.

-Que en el transcurso de la asamblea se advirtió que varias personas no pudieron acceder al sistema “TU ELIGES” y tampoco se había verificado si podían votar por la plataforma “ZOOM”, y la administración hizo caso omiso, al no verificar que cada uno de los usuarios conectados que pudiera votar por la plataforma “TU ELIGES” y que pudieran ejercer su derecho de voto de manera inequívoca y sincrónica para elegir la plataforma “ZOOM” como medio alternativo de votación mediante opción “LEVANTAR LA MANO”; que esta segunda propuesta de votación, no se colocó a consideración de todos los propietarios, es decir NO fue “votada”, fue una propuesta por parte de una copropietaria, la cual se adoptó de manera ligera y fue avalada por la accionada, yendo en contravía del art 44 de la Ley 675 de 2001

-Que al realizar las deliberaciones por la plataforma “TU ELIGES”, se pudo evidenciar el conteo de los votos, de manera que se sabía el número de propietarios que votaron y el resultado de la deliberación. En cambio, al realizar las deliberaciones por la plataforma “ZOOM”, se pudo evidenciar que no existía un control efectivo de quienes estaban votando y si estos usuarios pudieron también votar en ambas plataformas o si todos y cada uno de los asistentes tenían la opción de “ALZAR LA MANO”, lo cual no se probó ni se certificó en ningún momento.

-Que se conocía que los tres tipos de votos en el sistema TU ELIGES, como respuestas a las propuestas eran: SI, NO, FALTANTES, y de acuerdo a los tipos de votos, en ningún momento se estableció previamente en la convocatoria, en los instructivos, ni al inicio de la Asamblea virtual; que la falta de voto, o el silencio de los copropietarios a la hora de votar, contaría como silencio positivo, lo que significa que el tipo de voto FALTANTES (ausencia de voto) se contaría en sumatoria dentro del tipo de voto SI, actuación totalmente irregular pues se contaron en muchas deliberaciones las personas que no votaron FALTANTES, como votos SI, afectando el coeficiente de cada una de las decisiones, perturbando de manera presuntamente ilegal cada una de las votaciones que requerían “MAYORÍA CALIFICADA”, decisiones que debían tener el 70% de los coeficientes de copropiedad, citando como ejemplo lo acontecido con la aprobación de la mansarda de las casas tipo A.

-Que las siguientes decisiones requerirán MAYORÍA CALIFICADA, pero la administración fuera de permitir agregar irregularmente puntos extras al orden del

día sumó los votos FALTANTES como SI para forzar su aprobación: aprobación de planos mansarda tipo A, aprobación de ventana en mansarda tipo B; y aprobación del diseño de los pasamanos de acuerdo a los que hay en zonas comunes.

-Que de la anterior votación, no se discriminó qué porcentaje pertenece a TÚ ELIGES, y que porcentaje a ZOOM, esto no quedó probado por ningún medio, y al sumarle el número de FALTANTES, como “VOTOS POSITIVOS POR SILENCIO”, se alteró de inmediato el porcentaje, cambiando de esta forma la decisión y ganando por FALSA MAYORÍA el SI.

-Que las “DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA”, celebradas virtualmente el 20 de marzo de 2021 en la Asamblea Ordinaria de Alcázar de la Sabana, son contrarias a Derecho pasar por alto la restricción existente en el Parágrafo del Art. 46 de la Ley 675 de 2001.

-Que no obstante, la reunión de Asamblea General Virtual inicio a las 10:13 am, con reunión de primera convocatoria con un quórum del 65%, no siendo necesario una segunda convocatoria, lo que deja incluso por fuera lo que exceptúa el Parágrafo del Art. 46 de la Ley 675 de 2001 y deja en evidencia que, durante la asamblea no presencial o virtual, se tomaron decisiones que exigen mayoría calificada, sin que los órganos de administración, consejo y revisor fiscal advirtieran a los asambleístas sobre la decisión contraria a derecho que se estaba tomando, contrariando además el Decreto 176 de 2021, en su art. 14.

-Que en el desarrollo de la asamblea, se percibió un conflicto de interés por parte de un miembro del consejo de administración, el señor Arturo López en representación del Mario López Marín, ambos residentes de la casa 64; el señor Arturo actuó como consejero del periodo 2020, propuso el punto de aprobación de Mansarda Tipo A.

-Que al revisar el coeficiente de los propietarios de la asamblea 2020 en el “Reporte Asistencia Asamblea Ordinaria de Copropietarios Año 2020” y compararlo con el Informe de Votación Electrónica Asamblea No Presencial de Copropietarios Urbanización Alcázar de la Sabana Ph, se evidencia que en algunas casas su coeficiente aumento en el 2021, siendo un hecho que llama la atención, si es un presunto error, afecta el quórum de la asamblea y sus respectivas deliberaciones.

-Que el Acta de la Asamblea 2020 evidencia su claridad de contenido, informes y firmas por cada uno de los responsables; elementos que carecen totalmente en el acta 2021, siendo la misma Administración para ambas vigencias.

-Que al revisar el documento Informe de Votación Electrónica Asamblea No Presencial de Copropietarios Urbanización Alcázar de la Sabana PH se tiene que en la propuesta de presidente y secretario de la asamblea, no se evidencia en el video que fuera puesto a votación por el sistema TU ELIGES, pero en el Informe de Votación Electrónica Asamblea No Presencial de Copropietarios Urbanización Alcázar de la Sabana PH, se lee en su página 5 que si fue votado en el sistema TU ELIGES.

-Que en el momento de elegir o ratificar el Revisor Fiscal para la actual vigencia, no fue sometido a votación por la asamblea bajo el sistema TU ELIGES, y el reporte emitido no explica cómo se generaron 114 votos en el sistema TU ELIGES si dicha decisión no fue puesta bajo consideración en ningún sistema de votación.

-Que la elección del comité de convivencia no fue sometida a votación bajo el sistema TU ELIGES, y el Informe de Votación Electrónica Asamblea No Presencial de Copropietarios Urbanización Alcázar de la Sabana PH No explica de dónde salió el resultado de faltantes.

-Que en comparativo de votaciones desde el acta de la asamblea virtual del 20 de marzo de 2021 y constancia en video de la asamblea general celebrada por ZOOM en relación a los “los estados financieros a diciembre de 2020 y ajuste de imprevistos” se refleja un resultado final distinto e igual acontece con votación “cobrarse la cuota 13 este año 2021”, la votación “ampliación de las ventanas en la mansarda tipo B”, la “aprobación de los planos mansarda tipo A”, y aprobación de los pasamanos de acuerdo con los que hay en zonas comunes”

-Que según el Art. 44 de La Ley 675 de 2001 las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los 10 días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo, y en este caso la copia del acta de la asamblea, INFORME DE VOTACIÓN ELECTRÓNICA ASAMBLEA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA SABANA PH, audio y video de la asamblea fueron enviados a los copropietarios el 23 de abril de 2021, y no la primera semana del mes de abril en consonancia con el artículo citado.

-Finalmente se describe en la demanda en un cuadro los momentos relevantes de la Asamblea virtual del 20 de marzo de 2021

3. Tramite.- admitida la demanda fue notificada a la parte demandada quien en término presentó escrito de contestación admitiendo la realización de la asamblea pero negando los demás hechos y planteando como excepciones “no existir razón para declarar la nulidad e ilegalidad de la asamblea general de copropietarios de la Urbanización Alcázar de la Sabana”, excepción fundada en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, que estableció que las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios son de obligatorio cumplimiento para los disidentes y ausentes, igualmente la asamblea general conto con el quorum suficiente para deliberar y decidir; y el hoy demandante participo en dicha asamblea general de copropietarios; y la “ecuménica o genérica” solicitando al despacho que de encontrar algún hecho probado que constituye una excepción, se declare.

4. Satisfechas íntegramente las etapas procesales, con observancia de la transición legislativa (art. 625 del C.G, del.), se les concedió finalmente, la oportunidad a las partes de formular sus alegaciones conclusivas, para después anunciar el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES:

1. **Los presupuestos procesales.** Se reúnen los presupuestos de capacidad para ser parte, capacidad para comparecer, demanda en forma y competencia del juez, por tanto, la sentencia será de fondo (C.S.J., SC del 6 de junio de 2013, exp. 2008-001381).

Elcy Cecilia Osorio Gómez es propietaria del inmueble de matrícula 001-569928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el que es un bien privado que pertenece a la Urbanización Alcazar de la Sabana P.H. Por lo anterior se tiene legitimación en la causa por activa (artículo 49 de la Ley 675 de 2001).

La demanda se dirigió contra Urbanización Alcazar de la Sabana P.H. En consecuencia, existe legitimación en la causa por pasiva (artículo 382 del C.G.P.).

2. **Problema jurídico:** Corresponde establecer si las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios de la Urbanización Alcazar de la Sabana P.H. celebrada el 20 de marzo de 2021, son nulas. En caso afirmativo se pasará a determinar la responsabilidad de la administradora y revisor fiscal de la copropiedad.

3. La acción de impugnación de decisiones sociales. El artículo 49 de la Ley 675 de 2001 establece: “*El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privadas, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*”.

El artículo 382 del C.G.P. estipula: “*La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, justas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción*”.

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001 y artículo 382 del C.G.P. dejan ver que los presupuestos de la acción de impugnación de decisiones sociales son los siguientes:

- i. Que el acto o decisión provenga de personas jurídicas de derecho privado.
- ii. Que el acto o decisión provenga de la asamblea, de la junta directiva o de cualquier otro órgano directivo.
- iii. Que el acto o decisión sea violatorio de la ley o de los estatutos.
- iv. Que no haya operado la caducidad.

4. La asamblea general de copropietarios. I. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en la Ley y reglamento de propiedad horizontal (art. 37 de la Ley 675 de 2001). La Ley de propiedad horizontal regula las varias clases de asambleas: asamblea ordinaria (art. 39 de la Ley 675 de 2001); asamblea extraordinaria (art. 39 de la Ley 675 de 2001); asamblea especial (art. 52 de la Ley 675 de 2001).

La asamblea general se puede reunir de manera presencial o no presencial (artículos 39 y 42 Ley 675 de 2001). No obstante, las reuniones no presenciales se someten a las siguientes formalidades:

El párrafo 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone: “*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”.

Y el artículo 42 de la Ley 675 de 2001 señala: “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”.

II. El inciso 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece: “Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. **El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado”.**

La Corte Constitucional en sentencia C-522 de 2002 declaró la exequibilidad condicionada del inciso 2 de la Ley 675 de 2001. La alta corporación dijo: “En consecuencia, la Corte Constitucional declarará exequibles las normas demandadas pero frente al parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecerá el condicionamiento de exequibilidad en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios los bienes inmuebles destinados a vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectiva distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento”.

En este orden de ideas el conteo de la votación a partir del coeficiente de copropiedad únicamente aplica cuando se trata de inmuebles destinados a vivienda y la decisión sea de tipo económico.

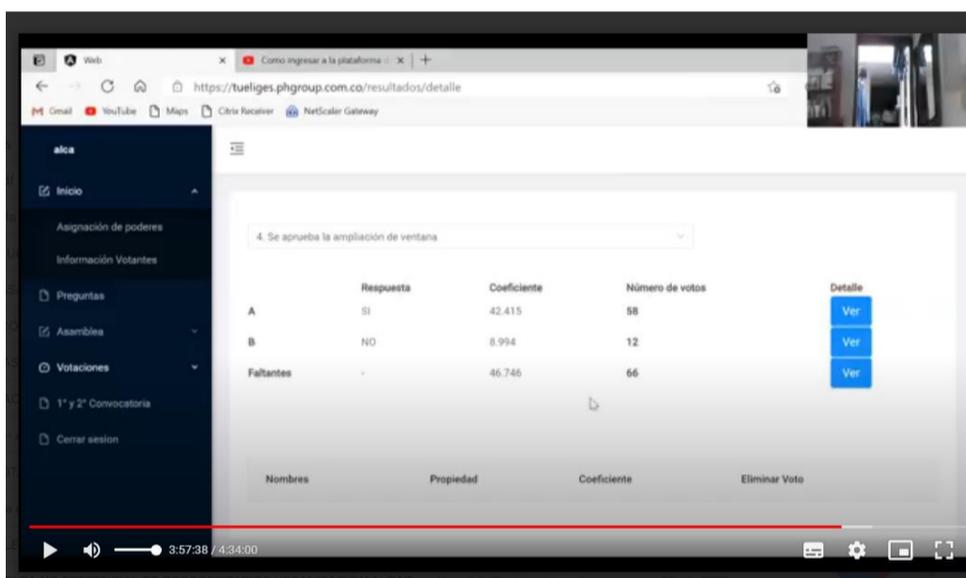
5.Caso concreto.- Establecidos los presupuestos procesales y la legitimación en la causa, se pasa a verificar si en la asamblea general de copropietarios de la Urbanización Alcázar de La Sabana P.H. y que fue realizada el 20 de marzo de 2021, la toma de decisiones se ajustó la Ley y reglamento.

5.1.En relación a la pretensión relativa al cobro de la cuota 13 del año 2021, en desarrollo de la audiencia del art. 372 y 373 del C.G. del P. la parte demandante desistió de esta pretensión.

5.2.Aprobación de ampliación ventana:

i. La deliberación y votación tuvo lugar entre los minutos 3:56:00 a 3:57:05

ii. En la asamblea general de copropietarios se votó y decidió sobre la ampliación a la ventana (minuto 3:57:00).



	Respuesta	Coficiente	Número de votos	Detalle
A	SI	42.415	58	Ver
B	NO	8.994	12	Ver
Faltantes	-	46.746	66	Ver

ANEXO:

El aviso remitido a los copropietarios para la asamblea general y que se realizó mediante reunión no presencial, se estableció como orden del día (folio 1 carpeta de pruebas):

El orden del día será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Elección de la Comisión verificadora del Acta de Asamblea (tres personas).
4. Informe de la Gestión administrativa y del Consejo de administración.
5. Exposición y Aprobación de los Estados financieros a diciembre 2020.
6. Exposición del informe de auditoría a diciembre de 2020.
7. Exposición y Aprobación del presupuesto a ejecutar año 2021.
8. Elección del Consejo de Administración año 2021, (cinco suplentes y cinco principales).
9. Elección o ratificación de Revisor fiscal año 2021.
10. Elección del comité de convivencia año 2021 (tres personas).
11. Aprobación para reformar los planos de la mansarda casa tipo A.
12. Propositiones y varios.

ANEXO:

Los anteriores medios de prueba dejan ver que la aprobación de la ampliación de la ventana no estaba en orden del día que se acompañó en el aviso que se envió a los copropietarios. En consecuencia, no se podía decidir sobre este tema (parágrafo 1 artículo 39 de la Ley 675 de 2001).

iii. La grabación da cuenta que al deliberar y realizar la votación se usaron dos plataformas de comunicación: Tú Eliges y Zoom. El Zoom fue habilitado para quienes no usaron la plataforma Tú Eliges.

El mecanismo de votación fue el siguiente:

En la plataforma Tú Eliges se votaba por las opciones SI o NO. En el Zoom (habilitado para quienes no usaron Tú Eliges y que fueron calificados como faltantes) se pidió levantar las manos a quienes votaban por la opción NO.

Inmediatamente, se contaban los votos en la plataforma Tú Eliges, ya fuera por la opción SI o NO. A los votos por el NO en la plataforma Tú Eliges le sumaban las manos levantadas en Zoom. El número de manos levantadas en el Zoom se restaban al número de todos los assembleístas que no votaron por la plataforma Tú Eliges, dicho resultado, se sumaba a los que votaron por el SI en Tú Eliges y ello arrojaba el total de votos por el SI.

En el momento de la votación no quedó prueba inequívoca del voto de cada propietario y el momento en que se realizó. Tampoco quedó prueba de ello en los anexos al acta de la asamblea, pues en el informe de votación electrónica (páginas 20 a 23 folio 9 carpeta de pruebas).

El revisor fiscal durante la votación no realizó ningún tipo de pronunciamiento.

Los anteriores medios de prueba permiten concluir lo siguiente:

Existió sucesión de comunicaciones, pero el revisor fiscal de la copropiedad no dio fe de que ello ocurrió de manera simultánea. En consecuencia, se desconoció el inciso 1 del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

Los propietarios que no votaron a través de Tú Eliges no tuvieron la posibilidad de votar por la opción SI y, en todo caso, los propietarios nunca tuvieron la opción de

abstenerse de votar. Lo anterior desconoce el derecho al ejercicio y control del poder político (numeral 1 artículo 40 de la Constitución Política).

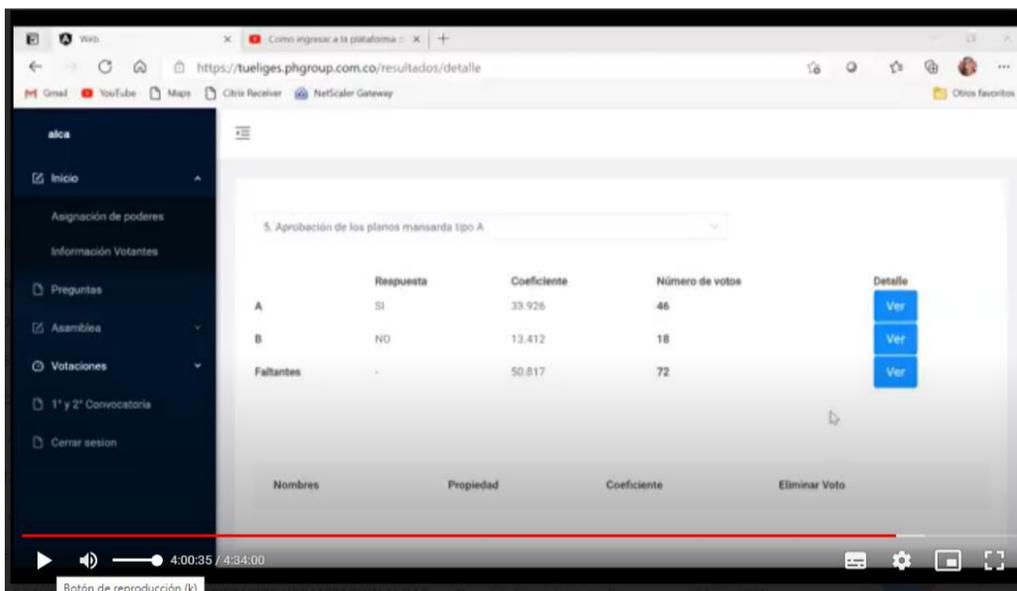
En el momento de la votación y en el informe de votación electrónica no se expuso de manera clara cuál fue el voto de cada propietario y el momento en que lo realizó. Lo cual desconoce el parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

iv. En conclusión, la decisión desconoce las normas de la Ley 675 de 2001 y consecuentemente es afectada por nulidad.

5.3. Aprobación de planos mansarda casa tipo A

i. La deliberación y votación tuvo lugar entre los minutos 3:59:00 a 4:02:00

ii. En la asamblea general de copropietarios se votó y decidió sobre la aprobación de reforma de planos de mansarda de casa tipo A. La votación tuvo lugar en el minuto 4:00:00 de la asamblea.



	Respuesta	Coefficiente	Número de votos	Detalle
A	SI	33.926	46	Ver
B	NO	13.412	18	Ver
Faltantes	-	50.817	72	Ver

Botón de reproducción (k)

iii. La grabación da cuenta que al deliberar y realizar la votación se usaron dos plataformas de comunicación: Tú Eliges y Zoom. El Zoom fue habilitado para quienes no usaron la plataforma Tú Eliges.

El mecanismo de votación fue el siguiente:

En la plataforma Tú Eliges se votaba por las opciones SI o NO. En el Zoom (habilitado para quienes no usaron Tú Eliges y que fueron calificados como faltantes) se pidió levantar las manos a quienes votaban por la opción NO.

Inmediatamente, se contaban los votos en la plataforma Tú Eliges, ya fuera por la opción SI o NO. A los votos por el NO en la plataforma Tú Eliges le sumaban las manos levantadas en Zoom. El número de manos levantadas en el Zoom se restaban al número de todos los asambleístas que no votaron por la plataforma Tú Eliges, dicho resultado, se sumaba a los que votaron por él SI en Tú Eliges y ello arrojaba el total de votos por el SI.

En el momento de la votación no quedó prueba inequívoca del voto de cada propietario y el momento en que se realizó. Tampoco quedó prueba de ello en los anexos al acta de la asamblea, pues en el informe de votación electrónica (páginas 25 a 27 folio 9 carpeta de pruebas).

El revisor fiscal durante la votación no realizó ningún tipo de pronunciamiento.

Posteriormente, se dijo que al computar los votos se tomó en consideración el coeficiente de copropiedad (minuto 4:07:00).

Los anteriores medios de prueba permiten concluir lo siguiente:

Existió sucesión de comunicaciones, pero el revisor fiscal de la copropiedad no dio fe de que ello ocurrió de manera simultánea. En consecuencia, se desconoció el inciso I del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

Los propietarios que no votaron a través de Tú Eliges no tuvieron la posibilidad de votar por la opción SI y, en todo caso, los propietarios nunca tuvieron la opción de abstenerse de votar. Lo anterior desconoce el derecho al ejercicio y control del poder político (numeral I artículo 40 de la Constitución Política).

No quedó prueba inequívoca para el momento de la votación y en el informe de votación electrónica, de cuál fue el voto de cada propietario y el momento en que lo realizó. Lo cual desconoce el parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

El conteo de votos se hizo a partir del coeficiente de copropiedad cuando es una decisión que no es de tipo económico. Lo anterior desconoce la sentencia C-522 de

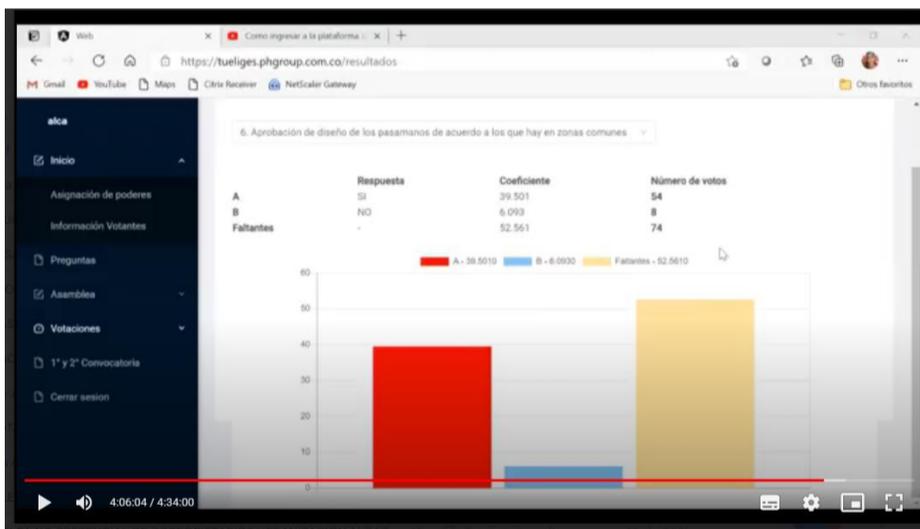
2002 que declaró al exequibilidad condicionada del inciso 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, en el sentido de que sólo en las decisiones de carácter económico el peso del voto de copropietario se rige en relación al coeficiente de copropiedad.

iv. En conclusión, la decisión desconoce las normas de la Ley 675 de 2001 y sentencia C 522 de 2002, consecuentemente es afectada por nulidad.

5.4. Aprobación diseño de pasamanos.

i. La deliberación y votación tuvo lugar entre los minutos 4:02:00 a 4:10:00

ii. En la asamblea general de copropietarios se votó y decidió sobre la aprobación de reforma de diseño de pasamanos. La votación tuvo lugar en el minuto 4:06:00 de la asamblea.



El aviso remitido a los copropietarios para la asamblea general y que se realizó mediante reunión no presencial, se estableció como orden del día (folio 1 carpeta de pruebas):

El orden del día será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Elección de la Comisión verificadora del Acta de Asamblea (tres personas).
4. Informe de la Gestión administrativa y del Consejo de administración.
5. Exposición y Aprobación de los Estados financieros a diciembre 2020.
6. Exposición del informe de auditoría a diciembre de 2020.
7. Exposición y Aprobación del presupuesto a ejecutar año 2021.
8. Elección del Consejo de Administración año 2021, (cinco suplentes y cinco principales).
9. Elección o ratificación de Revisor fiscal año 2021.
10. Elección del comité de convivencia año 2021 (tres personas).
11. Aprobación para reformar los planos de la mansarda casa tipo A.
12. Proposiciones y varios.

ANEXO:

Los anteriores medios de prueba dejan ver que la aprobación de la ampliación de la ventana no estaba en orden del día que se acompañó en el aviso que se envió a los copropietarios. En consecuencia, no se podía decidir sobre este tema (parágrafo 1 artículo 39 de la Ley 675 de 2001).

iii. La grabación da cuenta que al deliberar y realizar la votación se usaron dos plataformas de comunicación: Tú Eliges y Zoom. El Zoom fue habilitado para quienes no usaron la plataforma Tú Eliges.

El mecanismo de votación fue el siguiente:

En la plataforma Tú Eliges se votaba por las opciones SI o NO. En el Zoom (habilitado para quienes no usaron Tú Eliges y que fueron calificados como faltantes) se pidió levantar las manos a quienes votaban por la opción NO.

Inmediatamente, se contaban los votos en la plataforma Tú Eliges, ya fuera por la opción SI o NO. A los votos por el NO en la plataforma Tú Eliges le sumaban las manos levantadas en Zoom. El número de manos levantadas en el Zoom se restaban al número de todos los assembleístas que no votaron por la plataforma Tú Eliges, dicho resultado, se sumaba a los que votaron por él SI en Tú Eliges y ello arrojaba el total de votos por el SI.

En el momento de la votación no quedó prueba inequívoca del voto de cada propietario y el momento en que se realizó. Tampoco quedó prueba de ello en los anexos al acta de la asamblea, pues en el informe de votación electrónica (páginas 27 a 31 folio 9 carpeta de pruebas).

El revisor fiscal durante la votación no realizó ningún tipo de pronunciamiento.

No se enunció si el computo de la votación fue con el coeficiente de copropiedad o si cada propietario tenía derecho a un voto.

Los anteriores medios de prueba permiten concluir lo siguiente:

Existió sucesión de comunicaciones, pero el revisor fiscal de la copropiedad no dio fe de que ello ocurrió de manera simultánea. En consecuencia, se desconoció el inciso 1 del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

Los propietarios que no votaron a través de Tú Eliges no tuvieron la posibilidad de votar por la opción SI y, en todo caso, los propietarios nunca tuvieron la opción de abstenerse de votar. Lo anterior desconoce el derecho al ejercicio y control del poder político (numeral 1 artículo 40 de la Constitución Política).

No quedó prueba inequívoca para el momento de la votación y en el informe de votación electrónica, de cuál fue el voto de cada propietario y el momento en que lo realizó. Lo cual desconoce el parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

El conteo de votos se hizo a partir del coeficiente de copropiedad cuando es una decisión que no es de tipo económico. Lo anterior desconoce la sentencia C-522 de 2002 que declaró al exequibilidad condicionada del inciso 2 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, en el sentido de que sólo en las decisiones de carácter económico el peso del voto de copropietario se rige en relación al coeficiente de copropiedad.

iv. En conclusión, la decisión desconoce las normas de la Ley 675 de 2001 y sentencia C 522 de 2002, consecuentemente es afectada por nulidad.

5.5.Ratificación del revisor fiscal (minuto 4:08:00 a 4:10:00).

La asamblea general de copropietarios decidió reiterar al revisor fiscal.

La administradora preguntó quién estaba de acuerdo o no con que el revisor fiscal siguiera en el cargo.

La designación del revisor fiscal no se sometió a votación, tal como se dejó constancia en el acta de asamblea.

9. Elección o ratificación de Revisor fiscal año 2021.

URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA SABANA P.H.
NIT. 800.157.361-0
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO
2021

Se sometió a consideración la ratificación del señor Alejandro Posada como revisor fiscal, el cual fue aprobado por unanimidad.

Los medios de prueba dejan ver que en la ratificación del revisor fiscal se desconoció el artículo 610 del reglamento de propiedad horizontal, que dispone que el revisor fiscal sea nombrado por la asamblea general, asimismo, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, pues la ratificación del revisor fiscal no se sometió a votación.

En este orden de ideas, la decisión desconoce la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

5.6. Elección del Concejo de Administración (minuto 4:10 a 4:16:00).

i. La administradora de la copropiedad preguntó quienes querían conformar el consejo de administración. Realizada la postulación se designó a las personas que conformarían el concejo de administración.

La elección del concejo de administración no se sometió a votación.

En el acta se dejó constancia de quienes fueron designados como miembros del concejo de administración. Refiriendo que los postulados se sometieron a consideración, empero, no se evidencia la votación para tales efectos.

10. Elección del Consejo de Administración año 2021, (cinco suplentes y cinco principales).

Se sometió a consideración la conformación del Consejo de administración el cual fue aprobado por unanimidad. Queda conformado de la siguiente manera:

APTO	PROPIETARIOS
120	Carlos Tomas
129	Arnulfo Valencia
064	Mario López
068	Estella Arciniega
102	Angela Serna
031	Fernando García
070	Adriana Osorio
075	Kimberly Herrera

El artículo 51 del reglamento de propiedad horizontal dice que los integrantes del concejo de administración serán elegidos mediante votación y teniendo en cuenta el cociente electoral.

del presente artículo.
CAPITULO X
Del consejo de administración.
ARTICULO 51º - Integración y forma de elección. Anualmente la
asamblea de copropietarios elegirá por votación, sujeta al
sistema de cociente electoral, el consejo de administración
integrado por cinco (5) miembros principales y tres (3)

ESTE PAPER NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

60

suplentes numéricos, los cuales deberán ser propietarios o
mandatarios de las personas titulares del dominio de los
bienes privados de la urbanización. Por cada principal la
asamblea elegirá igualmente un suplente personal quien lo
reemplazará en sus faltas absolutas o temporales. El consejo
de administración no obstante su periodo anual, podrá ser
reconocido conjuntamente en cualquier tiempo por la asamblea
de copropietarios y podrá haber reelección indefinida de uno,
rios o todos sus miembros y no cesarán en sus funciones
sta tanto no sean válidamente reemplazados.

ii. En este orden de ideas, la decisión desconoce el reglamento de propiedad horizontal.

5.7. Elección del comité de convivencia (minuto 4:16:00 a 4:20:00).

La administradora de la copropiedad preguntó quienes querían conformar el comité de convivencia. Realizada la postulación se designó a las personas que conformarían el comité de convivencia.

La elección del comité de convivencia no se sometió a votación.

El comité de convivencia quedó integrado por dos (2) personas, tal como quedó constancia en el acta.

11. Elección del comité de convivencia año 2021 (Dos personas).

Se sometió a consideración la conformación del Comité de convivencia el cual fue aprobado por unanimidad. Queda conformado de la siguiente manera:

APTO	PROPIETARIOS
002	Oscar Rave
118	Beatriz Aldana

El comité de convivencia debe estar integrado por un número impar superior a tres (3) miembros, conforme lo establece el párrafo 1 del artículo 58 de la Ley 675 de 2001. En consecuencia, la designación del comité de convivencia desconoce la Ley de propiedad horizontal.

5.8. El demandante pidió la nulidad del acta de asamblea y del mecanismo alternativo de votación a través de la plataforma Zoom.

En atención al pedimento es de mencionar que el acta en sí misma no es objeto de anulación. Lo que es anulable son las decisiones tomadas en la asamblea general.

De otro lado, la existencia de un mecanismo alternativo de votación en reuniones no presenciales no implica invalidez alguna. Lo que puede generar la invalidez como el mismo demandante lo anotó, es que dada la paridad de mecanismos de votación el revisor fiscal omita dar fe de que las comunicaciones son simultáneas, mas aun bajo las circunstancias en las que se adelantó la reunión, antes explicadas, y que con el testimonio del señor Hernan Dario Cadavid Parra se precisan más, pues el dicho de los demás testigos y de las mismas partes en sus interrogatorios resultan insuficientes -aunque coinciden, entre otros aspectos, en las dificultades técnicas que existieron frente a lo que es objeto de reparo.

Dice el señor Hernan Dario: *“Nosotros en la Asamblea virtual y realizamos todo lo que tuvo que ver con el montaje de la Asamblea, que comprende el montaje de la Asamblea es el alquiler de la plataforma para la votación...La plataforma se llama tú eliges...”*

“voy a detallar el procedimiento, como es el procedimiento para el tema de las de las asambleas virtuales y presenciales, para ambas la copropiedad, nos debe enviar una base de datos con los coeficientes de todos los copropietarios. nombre completo, coeficiente y número de apartamento. Esa información se sube en una plataforma”.

En relación al vínculo de la plataforma Tú Eliges y Zoom señala: *“la plataforma Tú eliges tiene un vínculo con la plataforma zoom Todo está integrado, pero se divide en dos partes. Zoom nos permite hacer esto que estamos haciendo en este momento, la comunicación. Nos estamos viendo,*

estamos hablando y estamos intercambiando conceptos y a través de la plataforma de Tu eliges permite que realizar el proceso de votación, o sea, son dos plataformas integradas en una. Se envía un instructivo a los copropietarios. En ese instructivo se les explica cómo votar como ingresar, como levantar la mano, como acceder al micrófono y cuando se empiezan los procesos de votación. ... antes y durante el proceso de votación se explica cómo se debe votar se habilita la plataforma, las personas votan a través de la plataforma si alguna vez han estado en una plataforma para asambleas virtuales son dos cosas integradas. Todos los proveedores de este servicio siempre tenemos 2 cosas integradas porque yo como empresa no puedo crear un zoom, me costaría muchísimo dinero, entonces tenemos que integrarnos con zoom como proveedor de ese sistema y yo doy lo que tiene que ver con la Asamblea, con lo que tiene que ver con los coeficientes. Con la votación entonces explicamos abrimos las votaciones cuando abrimos las votaciones, lo reiteramos durante la grabación, lo decimos durante el proceso de votación. La votación está abierta. Quien no pueda votar puede abrir su micrófono y con mucho gusto le explicamos cómo votar ya, porque recuerden que estamos en línea, no todas las personas tienen la capacidad para poder asimilar cómo votar a través de una plataforma, entonces es normal, pero hay personas que también se presenta en durante un proceso de una de votación que las personas tienen cierto grado de timidez y no se atreven a decir no soy capaz de votar, no entendí cómo votar. Entonces guardan silencio, ante eso nosotros no podemos hacer nada porque es que la votación es, es un deber. Votar más no es una obligación quien no puede votar los recursos se facilitan, pero si no pueden votar, pues no votan.”

Al indagársele por la apoderada de la parte demandante si se puede votar por zoom indica: “No le reitero, zoom simplemente se le integrador para esto que estamos viendo aquí. Imagen, sonido y grabación. Ese es el integrado, pero yo no puedo votar a través de Zoom. ¿Por qué? Porque es que es un no tiene la base de datos de la copropiedad. Quien tiene la base de datos de la copropiedad, es tú eliges entonces miren la Cámara, miren la pantalla. Les estoy mostrando zoom, y tú eliges yo integro esto, pero esta información de tú eliges nunca va a tener acceso zoom nunca, no la tiene, es lo único que me dice, es yo le voy a prestar a tú eliges mi plataforma para que pueda verse hablar, haber una interlocución entre las personas que están en la plataforma”.

Y frente a la decisión de usar Zoom como un medio alternativo de votación de la plataforma Tú eliges dijo: “... yo no recuerdo si nos solicitaron hacer alguna votación a través de eso, nosotros no podemos certificar una votación a través de zoom, porque a través de su también se puede votar, pero en las votaciones a través de su no son por coeficientes, son votaciones numéricas y se tiene que Previamente se tiene que configurar la plataforma y no se puede....nosotros certificar eso no, no lo podemos hacer, yo no puedo hacerlo porque no hay una votación por coeficiente, porque las votaciones que se hacen a través de las plataformas electrónicas lo que buscan es eso, la transparencia...”

Frente a las opciones de votación indicó: “las opciones de votación las determina el presidente de la Asamblea. Nosotros no determinamos en ningún momento cuál es ni la pregunta ni las opciones de respuesta, primero quiero aclarar eso, no es que tú eliges, ya tenga establecido en la plataforma, no porque el presidente puede establecer múltiples opciones de votación de opciones de respuesta... Hay

una opción, que si viene por defecto, faltantes por votar.....”, respecto de los cuales destaca que no representan nada en los resultados de la votación.

Dice además “... cuántos votaron por el sí, Quienes votaron por el no y eso me lo dice la plataforma, quienes votaron por el sí quiénes votaron por el no y quienes faltaron por votar. Pero, reitero, esos faltantes por votar no afectan los resultados de la votación. Si la mayoría son los faltantes por votar, pues esa votación no se puede dar nada listo, sea como nula”.

Frente a la pregunta “Los resultados obtenidos en el informe de votación electrónica de Asamblea no presencial de la urbanización Alcázar de la sabana, propiedad PH propiedad horizontal, son obtenidos solo la plataforma tú eliges o también se le sumaron los votos obtenidos de zoom si usted lo recuerda a mi menos cuenta por favor”, respondió “Le reitero, no se puede hacer. Y quiero ser Claro en esto y nuevamente soy enfático. No pueden tener en cuenta los resultados de una votación si la hicieron a través de zoom o no, se debería tener en cuenta.... “...Como empresa no puedo decir si estas personas votaron a través de su zoom certifico esta votación, no, yo lo hago a través de mi plataforma porque mi plataforma tiene unos mecanismos de control y está preestablecido programada para votar de acuerdo a los coeficientes de copropiedad.”

En relación a la opción levantar la mano dijo lo siguiente “La opción de levantar la mano en la plataforma Zoom es una opción que es general, cualquiera que tenga acceso a la plataforma zoom tiene los iconos o los emoticones para levantar la mano, nosotros cerramos los micrófonos por manejo de plataforma y orden de la de la reunión, se cierran los micrófonos y solo aquellas personas que levanten la mano, el Presidente de la Asamblea otorga el uso de la palabra a quien en la plataforma se observe que está solicitando, que está solicitando levantar la mano, igualmente antes de iniciar la Asamblea Usualmente pasábamos un videito de cómo levantar la mano porque estos videos ahí está en YouTube de cómo operar una plataforma como son nosotros”

Al indagársele si era posible diferenciar cuando era para votar o para levantarla mano responde: “No es que no, no, el video no muestra, lo que muestra es la aplicación”. E insiste en que “levantar las manos es para pedir la palabra en la Asamblea, no para votar”.

5.9. La parte demandante pidió se declare la responsabilidad de la administradora Solanyie Marín Torres.

Frente al particular es suficiente mencionar que la parte demandante no demandó a Solanyie Marín Torres sino a la Urbanización Alcázar de La Sabana P.H. En este orden, no existe pretensión contra la persona natural. Más aun, en caso de que la administradora hubiere generado algún daño al demandante, la acción debía dirigirse contra la persona jurídica, pues los daños ocasionados por los empleados de una persona jurídica hacen a esta responde por el hecho propio.

Sin perjuicio de lo anterior, tampoco se evidencia ningún tipo de daño en los derechos del propietario, lo que descarta cualquier factor de responsabilidad e indemnización de perjuicios.

5.10. La parte demandante pidió se declare la responsabilidad de los vinculados.

Respecto de la pretensión es suficiente mencionar que no existen vinculados en este asunto, sino que el sujeto pasivo de la pretensión es Urbanización Alcazar de La Sabana P.H.

5.11 La accionante solicitó se declare el conflicto de interés del revisor fiscal.

Frente a la pretensión es de mencionar sin mayor lugar a ahondar, el que lo pedido no es objeto de la pretensión de impugnación de actos de asamblea, más aun, es un hecho el que debe ser objeto de prueba y no de decisión.

Conclusión.- Se declarará la nulidad de las siguientes decisiones que fueron tomadas en la asamblea general de copropietarios de la Urbanización Alcázar de la Sabana P.H. y que fue realizada el 20 de marzo de 2021: ratificación del revisor fiscal para el periodo 2021; aprobación planos mansarda casa tipo A; aprobación ampliación ventana casa tipo B; aprobación diseño pasamanos; elección Concejo de Administración para el periodo 2021; elección del Comité de Convivencia para el periodo 2021. Decisiones que quedaran sin efecto y de ello se tomará nota por parte de la administración; las demás pretensiones se desestiman y se condenará en costas a la parte demandada, reducidas en un 40%.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

Primero: acoge parcialmente las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo: declarar la nulidad de las siguientes decisiones que fueron tomadas en la asamblea general de copropietarios de la Urbanización Alcazar de la Sabana P.H. y que fue realizada el 20 de marzo de 2021.

Ratificación del revisor fiscal para el periodo 2021.

Aprobación planos mansarda casa tipo A.

Aprobación ampliación ventana casa tipo B.

Aprobación diseño pasamanos.

Elección Concejo de Administración para el periodo 2021.

Elección del Comité de Convivencia para el periodo 2021.

Las anteriores decisiones quedan sin efecto y de ello se tomará nota por parte de la administración.

Tercero: desestimar las demás pretensiones.

Cuarto: condenar en costas a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, reducidas en un 40%. Las agencias en derecho se fijan en la suma de dos (2) SMLMV, suma que también será afectada con la reducción de costas.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

05022024

202300138