



**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, quince de enero de dos mil veinticuatro

<b>Tipo de pretensión:</b>	Impugnación de actas de asamblea
<b>Procedencia:</b>	Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín
<b>Demandante:</b>	Liliana Bedoya Puerta
<b>Demandados:</b>	Conjunto Residencial Colinas del Viento PH.
<b>Radicado:</b>	05001 31 03 010 2022 00174 01
<b>Relevante:</b>	<p>La sentencia anticipada del art. 278.2 del CGP procede aun habiendo pruebas decretadas por practicar, cuando éstas son inútiles o innecesarias para resolver el litigio. Corresponde al juez de segunda instancia evaluar la procedencia de la sentencia anticipada dictada en primera instancia. Si encuentra que las pruebas dejadas de practicar son necesarias, debe advertirse sobre la nulidad, con base en el art. 133.5 del CGP. Si encuentra que las pruebas dejadas de practicar son innecesarias, se resuelve de fondo la apelación.</p> <p>La indebida citación a la asamblea de copropietarios debe alegarla el copropietario indebidamente citado, quien en principio es el único con interés para obrar. Los formalismos en la citación que no prevengan la participación efectiva del propietario, no dan lugar a nulidad.</p>

**ASUNTO**

La Sala resolverá el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia de fecha 8 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín.

**ANTECEDENTES**

**La demanda (cfr. c.01, arch. 002)**

Liliana Bedoya Puerta demandó al Conjunto Residencial Colinas del Viento P.H.

Como fundamentos de hecho de las pretensiones se afirma lo siguiente:

La demandante y su esposo son copropietarios de un apartamento, un cuarto útil y un parqueadero en la propiedad horizontal demandada. En asamblea de copropietarios de fecha 26 de marzo de 2022, se habría decidido cobrar una cuota extraordinaria veinticinco mil pesos (\$25.000) mensuales, durante nueve meses, con el fin de financiar un proyecto de reforma a la portería y acceso vehicular.

Según la demandante, esta decisión sería irregular, en la medida que no se cumplieron los requisitos legales para citar a los copropietarios y realizar la asamblea. Las irregularidades serían las siguientes: a. sólo se citó a los propietarios de apartamentos, sin tener en cuenta a los propietarios de parqueaderos y cuartos útiles. b. Errores en el proceso de citación, realizada mediante carteles, no se habría enviado citación escrita a cada copropietario c. No haberse citado a través de correo electrónico. d. No haberla citado “en común y proindiviso” con su esposo; e. se habría citado la reunión en un lugar, pero se habría hecho en otro lugar.

Con base en lo anterior, se pretense que se declare la “nulidad absoluta” de las decisiones tomadas en la asamblea del 26 de marzo de 2022, por la asamblea de copropietarios del conjunto demandado.

### **La contestación a la demanda (cfr. c.01, arch. 010)**

La copropiedad contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones. Se reconoce la calidad de la demandante como copropietaria. Se niega los hechos que fundamentan los cuestionamientos frente a la validez de la convocatoria a la Asamblea del 26 de marzo de 2022. Se afirma que la citación se realizó con forme a la ley; que en el caso de la demandada, la citación personal se entregó a su empleada del servicio. Se fijaron carteles en la copropiedad y se realizó en la fecha regular de las asambleas, según acuerdo de los copropietarios. Que no se citó a copropietarios de cuartos útiles y parqueaderos por separado, porque estos están asociados a la propiedad de los apartamentos. Además, habría evidencia de que la

demandante conocía de la convocatoria a la asamblea; su cónyuge asistió a la misma y ella habría interpuesto una tutela frente a la copropiedad con anterioridad, lo que denota su conocimiento de que la asamblea se llevaría a cabo.

**La sentencia de primera instancia (cfr. c.01, arch. 023).**

En la sentencia se desestimaron las pretensiones de la demanda.

Se advierte que el acta que se impugna cumple con los requisitos formales de ley. Se consideró probado que a la demandante se le notificó sobre la asamblea del 26 de marzo de 2022, con la entrega de la citación respectiva en su apartamento. Además, según el acta de la asamblea, la demandante habría participado en la reunión. En consecuencia, se considera que no hay evidencia de un vicio en la citación y, si existió, se habría saneado.

Por otro lado, se consideró que la decisión de realizar las reformas en la portería se habría adoptado en una asamblea del año 2018, como se prueba con los anexos a la contestación de la demanda. Se considera que cualquier discusión sobre esa decisión debió intentarse dentro de los dos meses siguientes a su aprobación.

**La sustentación del recurso de apelación (cfr. c.02, arch. 06):**

La parte demandante cuestiona la sentencia de primera instancia insistiendo en lo siguiente:

1. Indebida convocatoria a la asamblea. Se alega que “a ningún copropietario” se le envió citación escrita a la asamblea. En su lugar, se habría enviado una “circular”, sin los requisitos legales, sólo a los propietarios de los apartamentos. Se alega que no se citó a los copropietarios de cuartos útiles, ni parqueaderos.
2. Se cuestiona que no se haya contestado la demanda mediante apoderado

judicial.

3. Se cuestiona que se haya dictado sentencia anticipada, habiendo pruebas que practicar.

## **CONSIDERACIONES**

### **Problemas jurídicos:**

- ¿Se respetaron los supuestos del artículo 278.2 CGP para dictar sentencia anticipada en este caso?
- ¿Se configuró una indebida citación a la asamblea de copropietarios del 26 de marzo de 2022 **del** Conjunto Residencial Colinas del Viento P.H., que comprometa la validez de las decisiones que se adoptaron en la asamblea?

La parte apelante también cuestionó la irregularidad de la contestación de la demanda, señalando que no se realizó a través de apoderado judicial; se afirma que se desatendió incluso un requerimiento del juzgado para el efecto. Sin embargo, este cuestionamiento ni es un reparo frente a la decisión de fondo de la sentencia, ni se trata de una irregularidad que conlleve a una nulidad de la misma. Aún más, el “rechazo” de la contestación a la demanda lo solicitó la parte demandante y fue expresamente negado por el juez mediante auto de fecha 9 de septiembre de 2022, sin que conste la interposición de recursos de parte (cfr. c. 01, archs. 15 y 16). Por lo tanto, si existió alguna irregularidad, ésta se habría saneado, al precluir la oportunidad para alegarla art. 136.1 del CGP. En consecuencia, la Sala carece de competencia para pronunciarse sobre este punto.

### **Fundamentos jurídicos:**

#### **I.**

El artículo 278.2 del CGP señala que el juez puede dictar sentencia anticipada cuando “no hubiere pruebas por practicar” o, según la Corte Suprema de Justicia, bien sea porque el litigio no ofrezca un debate probatorio, ya sea porque este sea vano o inútil para la decisión. Es decir, tanto la ley como la jurisprudencia reconocen que pueden pretermitirse instancias probatorias del proceso, para optimizar la economía procesal.

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

*De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane (CSJ 12137, 15 ago. 2017, rad. 2016-03591-00; CSJ 18205, 3 nov. 2017 y CSJ 2114, 13 jun. 2018, rad. 2017-01922-00, Cas. Civil, SC2421-2019, jul. 4/2019. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo; CSJ, Cas. Civil, Sent. SC301-2020, feb. 11/2020, M.P. Ariel Salazar Ramírez).*

Ahora bien, si hay pruebas pedidas o decretadas que el juez considera innecesarias o inútiles para resolver el litigio, en principio lo procedente es dictar el auto respectivo *negando* el decreto o la *práctica* de la prueba, antes de la sentencia. Lo anterior, sería lo que garantizaría mejor la contradicción de las partes, incluido el derecho a pronunciarse y a controvertir a través de los recursos legales la pertinencia de las pruebas que el juez considera inútiles para la resolución del litigio. Es decir: no se considera que la potestad de dictar sentencia anticipada suponga suprimir el derecho de la parte a controvertir ante el juez de primera instancia la necesidad/pertinencia de la práctica de las pruebas legalmente solicitadas. En ese

orden de ideas, la decisión de dictar sentencia anticipada debe justificarse adecuadamente, en términos de por qué se considera inútil el decreto o práctica de pruebas debidamente solicitadas.

¿Cuál es la consecuencia de omitir esta justificación y que se dicte sentencia anticipada habiendo pruebas solicitadas pendientes de práctica? Pues bien, si no se apela la sentencia, ésta queda en firme y cualquier irregularidad se sana. Si se apela y la parte no cuestiona la procedibilidad de la sentencia anticipada con la apelación, entonces cualquier irregularidad se sana conforme al artículo 136.1 del CGP. Es decir, sin perjuicio de las potestades oficiosas en materia probatoria, el juez de segunda instancia debe revisar la necesidad y pertinencia de las pruebas solicitadas dejadas de practicar, sólo si media reclamo de parte interesada. En otro caso, nada obsta para que dicte sentencia de fondo.

Evaluemos el siguiente supuesto: si hay pruebas solicitadas que no se practicaron en primera instancia; se dicta sentencia anticipada; y la parte interesada apela y cuestiona la procedibilidad de la sentencia anticipada (como en este caso) por haber pruebas que practicar, la situación puede interpretarse de varias maneras:

1. Que al revisar la decisión de fondo, se encuentre que la prueba dejada de practicar es relevante para la decisión del litigio. En ese supuesto, corresponde dejar sin efectos la sentencia de primera, con el fin de que se practiquen las pruebas solicitadas y se dicte una nueva decisión. Se considera que es pertinente condicionar la medida de saneamiento a una evaluación de fondo sobre la relevancia de la prueba, por economía procesal, para preservar al máximo la finalidad de la ley al autorizar sentencias anticipadas.

Asimismo, se considera que la medida a adoptar debe ser advertir o declarar la nulidad con base en el artículo 133.5 del CGP; se trata de una medida formal de saneamiento concerniente a la garantía del derecho a la prueba, no una decisión de fondo que resuelva el litigio.

2. Otra opción es que al revisar el fondo de la decisión, se encuentre que la prueba dejada de practicar era efectivamente innecesaria o inútil para decidir el litigio, caso en el cual debe dictarse sentencia de fondo resolviendo la apelación, a pesar de no haberse justificado adecuadamente su procedibilidad, por razones de economía procesal.

Estas dos opciones dejan por fuera otras dos posibilidades que es necesario considerar. La primera, consistente en “anular” o “revocar” la sentencia anticipada, habiendo solicitudes probatorias pendientes, sin realizar un análisis previo de pertinencia o necesidad de las pruebas solicitadas y dejadas de practicar. Esta interpretación optimizaría la necesidad formal de una justificación de la procedencia de una sentencia anticipada, pero paradójicamente dejaría abierta la posibilidad de que se surtan etapas procesales vanas e inútiles, contrariando la finalidad de la ley al permitir sentencias anticipadas.

Por ejemplo, el juez de primera instancia dicta sentencia anticipada declarando hecho exclusivo de la víctima frente a una pretensión de responsabilidad civil. La parte demandante apela y alega que no era procedente dictar sentencias porque había pruebas decretadas por practicar. Al valorar el caso, el *ad quem* encuentra probada el hecho exclusivo de la víctima y que las pruebas que no se practicaron se refieren a la acreditación del perjuicio o su cuantificación. Si el juez anulara o “revocara” porque “hay pruebas que practicar”, no estaría dando ningún peso al art. 278.2 del CGP y a su finalidad de economía procesal, sino que estaría propiciando etapas completamente innecesarias para resolver el litigio: la nulidad, la práctica de las pruebas de los perjuicios, la nueva sentencia de primera instancia y finalmente la sentencia de segunda que pudo dictarse en primer lugar, declarando el hecho exclusivo de la víctima.

Otra posibilidad que se descarta es que sea el juez de segunda instancia quien decrete las pruebas que se dejaron de practicar en la primera para resolver la apelación. Se considera que esta posibilidad sería restrictiva de los derechos procesales de la parte, pues en principio el derecho a la prueba incluye el derecho

a que aquellas que se soliciten oportunamente sean tenidas en cuenta para la decisión de primera instancia. Precisamente el peso que se le dé a la prueba o la forma de su valoración por el juez, permiten a la parte ejercer adecuadamente su derecho a apelar, formulando reparos concretos respecto de la valoración cuestionada. Por el contrario, si se decretara la prueba solo para resolver la segunda instancia, se limitaría injustificadamente el derecho de las partes a que la decisión de fondo con base en todas las pruebas pertinentes sea de dos instancias. Ciertamente esto lo permite la ley en casos expresos y de manera restrictiva -327 CGP-; por las razones expuestas, se considera que el decreto y la práctica de pruebas en segunda instancia debe ser excepcional y que ciertamente no debería ser una forma de avalar una sentencia anticipada improcedente, privando de contera a la parte del derecho que tiene a que la decisión de primera instancia considere todas las pruebas oportunamente solicitadas.

En síntesis: a consideración de la Sala, el juez puede dictar sentencia anticipada aun habiendo pruebas solicitadas por practicar, con base en las facultades del artículo 278.2 del CGP. Sin embargo, debe justificarse la procedencia de ese tipo de sentencia suficientemente; en el mejor de los casos, garantizando las posibilidades legales de contradicción frente a tal decisión, antes de dictar la sentencia anticipada. No obstante, si ésta se dicta y no se justifica adecuadamente su procedencia, tal vicio sólo es relevante como causal de nulidad de la sentencia en caso de que el *ad quem*, al evaluar el fondo del litigio, efectivamente encuentre que las pruebas podrían ser pertinentes o necesarias para resolverlo, siempre que la parte lo alegue oportunamente y la nulidad no se haya saneado. En tal supuesto, se anula la sentencia para preservar los derechos procesales de la parte a que la decisión de primera instancia se tome con base en la prueba legalmente solicitada por la parte. Por el contrario, si se encuentra que efectivamente la prueba era innecesaria para resolver, o la parte no alegó oportunamente la nulidad, simplemente se resuelve de fondo la apelación.

Con esta interpretación se pretende garantizar en la mayor medida de lo posible tanto el derecho a la prueba de la parte, como la obligación de economía y celeridad



que habilita el artículo 278.2 del CGP al permitir la sentencia anticipada.

## II.

Según dispone el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados dentro del edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, cuentan con legitimación en la causa para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios “*cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal*”.

Asimismo, el artículo 39 establece algunas disposiciones relativas a la citación de los propietarios a la asamblea general. Concretamente, se impone al administrador la obligación de convocar a los copropietarios con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, para las asambleas ordinarias, debiéndose enviar la citación *a cada uno* de los propietarios del edificio o conjunto, a la dirección registrada por ellos para el efecto. Según el artículo 43, la validez de las decisiones de la asamblea depende de que se convoque a la totalidad de los copropietarios.

Para este caso resulta relevante preguntarse: dado que la anulación por providencia judicial de una decisión de una asamblea de copropietarios debe ser reclamada por parte interesada, cuando la causa de la nulidad que se alega es que no se convocaron a todos los copropietarios del edificio ¿tiene un *interés jurídicamente tutelado* para pretender judicialmente la nulidad, un copropietario que sí fue convocado y participó de la asamblea?

Si bien el artículo 49 de la Ley 675 reconoce una legitimación formal a los propietarios para pretender por activa la nulidad de una decisión de la asamblea, tal legitimación debe analizarse en cada caso con el *interés concreto* para obrar, relativo al bien jurídico tutelado. Así, si la ley establece que una decisión de una asamblea es anulable si no se cita a cada uno de los propietarios, lo hace en interés de los propietarios que resultan afectados por la decisión, sin haber sido citados; es decir, es una cuestión de debido proceso, en un procedimiento particular. En

consecuencia, es el indebidamente notificado quien eventualmente está facultado para que se anule la decisión, con el fin de poder participar con voz y voto en su constitución.

Obsérvese que si bien cualquier propietario está legitimado en la causa por activa para solicitar la nulidad de un acto de asamblea, sólo el copropietario indebidamente citado tiene un interés tutelado de carácter procesal, para solicitar la anulación: el interés que le da su derecho a participar en la decisión de la asamblea. Por contraste, aun aceptando hipotéticamente que no se haya citado a todos los copropietarios, aquellos que sí fueron citados conforme a la ley o que participaron en la decisión, obviamente carecen de ese interés. El hecho de que un propietario que participó con voz y voto en la asamblea no esté conforme con lo decidido, no le da un interés jurídico para solicitar la nulidad del acto, por la indebida citación de otro copropietario.

En síntesis, se considera que cuando se alega que una decisión de asamblea de copropietarios es inválida por no haberse citado adecuadamente a cada uno de los copropietarios, la pretensión sólo estaría llamada a procesarse y prosperar si el propietario que pretende la anulación resultó indebidamente citado. Si el indebidamente notificado fue otro, sólo aquél tiene un interés concreto para obrar.

Ahora bien: si una misma persona es propietaria de varios bienes privados en un edificio o conjunto, la citación de la que habla la Ley 675 para las asambleas de copropietarios, ¿debe realizarse tantas citaciones como bienes privados o mencionar todos los bienes de propiedad de la persona en el conjunto, para ser válida? Así, por ejemplo, si una persona es dueña de un apartamento, un cuarto útil y un parqueadero; pero al citarla sólo se cita mencionando la propiedad del apartamento o sin mencionar ninguna propiedad concreta ¿supone esto una causal de invalidez de la citación y potencialmente de la decisión de la asamblea?

Sin perjuicio de las particularidades del reglamento de propiedad horizontal y las condiciones específicas de cada caso, esta Sala considera que la indebida citación a

la asamblea que da lugar a la nulidad del acto es aquella que previene al citado o bien de participar en la asamblea, o ya de preparar adecuadamente su participación en ella (por ejemplo, por no respetarse el plazo mínimo legal o reglamentario). En consecuencia, lo relevante no es el formalismo con el que se redacta la citación, sino que éste cumpla con su finalidad. Bajo este razonamiento, se considera que, si bien es acertado en términos de claridad y orden que se mencionen todas las propiedades privadas en razón de las cuales una persona se citada a una asamblea, la falta de esa precisión, en principio resulta irrelevante de cara a la publicidad efectiva que permita la participación de la persona citada en la asamblea.

En suma: esta sala reconoce nulidades derivadas de procedimientos inadecuados de notificación o citación, cuando efectivamente se constata la existencia de una irregularidad que haya impedido la participación de la persona que debía ser notificada en el procedimiento, por ser ese el interés tutelado. Por el contrario, si lo que se busca es valerse de formalismos para atacar indirectamente el fondo de una decisión en un proceso donde se participó y no se logró mayoría, se considera que debe prevalecer la voluntad de la mayoría y la legalidad del acto.

## **Caso concreto:**

### **I.**

La sentencia objeto de discusión se dictó de manera anticipada, con base en las facultades del artículo 278.2 del CGP. No se motivó concretamente la procedencia de la sentencia anticipada. La parte apelante alega que la sentencia se dictó sin haberse practicado pruebas solicitadas y decretadas, relativas a la supuesta indebida citación de los copropietarios a la asamblea. En consecuencia, se cuestiona la validez de la sentencia-

Como ya se consideró, la Sala considera que la anulabilidad de la sentencia anticipada por haber pretermitido oportunidades probatorias, depende de que

efectivamente se considere que las pruebas dejadas de practicar son necesarias para resolver el litigio. En caso contrario, puede prescindirse de su práctica, precisamente por la facultad del artículo 278.2 del CGP.

En este sentido, se valorará el cuestionamiento de fondo de la apelación, según lo expuesto en la parte motiva de la sentencia, con el fin de determinar si efectivamente se pretermitió actividad probatoria pertinente o necesaria para resolver el litigio.

## II.

En esta instancia no se discute que Liliana Bedoya Puerta y su compañero Leonel Giraldo Álvarez son copropietarios de tres unidades privadas en el Conjunto Residencial Colinas del Viento PH: el apartamento 516, el parqueadero 81 y el cuarto útil 06 de la Torre 3. Tampoco se cuestiona que el 26 de marzo se llevó a cabo una asamblea de propietarios, donde se adoptaron decisiones referidas a la administración del conjunto, relativas a una cuota extraordinaria mensual de \$25.000 durante nueve meses, para unas reformas de la portería y el acceso vehicular. La demandada participó en esa asamblea con voz y voto.

Ahora bien, según la sentencia de primera instancia, las pretensiones no están llamadas a prosperar porque, en lo que se refiere al cuestionamiento que la Sala debe resolver, la demandante confesó que se enteró el 25 de marzo de 2022 que la asamblea sería el día siguiente, el 26; además participó efectivamente en la asamblea, como consta en el acta respectiva. Por último, se habría aportado documento donde se hace constar que “Fany Ramírez”, empleada doméstica de la demandante, habría recibido la circular correspondiente al apartamento 516, para la citación a la asamblea, el 10 de marzo de 2022, es decir, 15 días calendarios antes de la asamblea, como exige la ley (cfr. c.01 arch. 010, acta y notificaciones).

En su apelación, la parte demandante insiste en plantear cuestionamientos sobre “indebida convocatoria” o citación a la asamblea de copropietarios:

- Se alega que no se envió una citación escrita “a cada uno de los propietarios”, sino que se “limitó a enviar una circular sin ningún número de consecutivo ni fecha de emisión”.

-

C.R. COLINAS DEL VIENTO

Propiedad Horizontal

CIRCULAR

Para: Propietarios.

De: Consejo de Administración y Administración.

Asunto: Citación Asamblea Ordinaria

Fecha: Marzo de 2022.

Nos permitimos informarles a todos los copropietarios del Conjunto Residencial Colinas del Viento P.H., que a pesar de que la Contingencia Ambiental y Sanitaria continua hasta el mes de abril de los corrientes, la ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL se realizara de forma presencial, aplicando todos los protocolos de bioseguridad necesarios y se tiene programada para el día sábado 26 de marzo de 2022 a las 8:00 A.M en los parqueaderos contiguos al salón social.

El orden del día previsto para dicha reunión, es el siguiente:

1. Verificación de quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario (a) de la Asamblea.
3. Nombramiento de comisión para aprobar y firmar el acta.
4. Informe de Administración Consejo.
5. Informe de Revisor Fiscal.
6. Aprobación del Balance del año 2021.
7. Aprobación del presupuesto para el año 2022.
8. Nombramiento de Revisor Fiscal.
9. Elección de Consejo de Administración.
10. Elección de Comité de Convivencia.
11. Informe Proyecto Reforma Ingreso y Portería.
12. Propositiones y varios.

Los informes contables y financieros están disponibles y pueden solicitar copia de los mismos en la oficina de la Administración. Si desean recibirlos por correo electrónico, informar el correo en la oficina de administración para hacer la entrega.

Las inscripciones iniciarán desde las 7 AM e irán hasta las 8 AM. Si a la hora de la citación (8 AM) la Asamblea no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente de la convocatoria inicial, es decir, a las 9 AM, en el mismo lugar previsto para la reunión. Esta Asamblea de segunda convocatoria sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad que se tengan registrados.

Con el fin de aplicar todos los protocolos de bioseguridad, realizaremos control de ingreso, donde solo se permitirá un asistente por unidad privada. Apartamentos que sean de varios propietarios, deberán elegir a uno que los represente. Quienes asistan deben cumplir con las actuales normas de bioseguridad.

Su participación en la Asamblea es de vital importancia para sacar adelante todos los proyectos previstos y mejorar cada día la calidad de vida de todos los residentes de la copropiedad.

Si la asistencia de algún propietario no es posible, se puede hacer representar diligenciando el poder anexo, el cual debe ser firmado por la persona que aparezca inscrita como propietario en la oficina de Instrumentos Públicos.

En la Asamblea los propietarios y los delegados válidamente reportados, tendrán derecho a participar en las deliberaciones y a votar en ella. En este organismo personas ajenas a la copropiedad o sin la debida autorización, no tendrán derecho a participar. Propietarios que presenten mora en sus cuotas podrán participar, pero no tendrán derecho a participar en las votaciones.


Todos los propietarios y delegados podrán elegir al nuevo Consejo de Administración, pero solo los propietarios o los delegados validos podrán pertenecer al Consejo. Quienes deseen pertenecer al mismo, siguiendo lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento de propiedad horizontal, deberán conformar planchas con un número mínimo de seis (6) integrantes, las cuales deben ser entregadas en la oficina de la Administración el día anterior a la reunión, con el fin de que el Revisor Fiscal verifique la calidad de propietarios del grupo que conforme la lista y las valide. Igualmente, no podrán pertenecer al Consejo de Administración, los propietarios que al momento de la elección se encuentren en mora con las cuotas ordinarias de mantenimiento, lo cual será verificado por la Revisoría Fiscal.

Según requerimiento de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal en su artículo 19, parágrafo 2, se hace relación de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes a la fecha de esta citación y con vencimiento superior a treinta días, listado contenido en los informes generales.

Recuerden que la Asistencia es un derecho que tienen todos los copropietarios por lo cual los invitamos a asistir. Al delegar su participación se somete a las decisiones que se tomen en la reunión, siendo de carácter obligatorio su cumplimiento.

Los invitamos a presentar previamente sus sugerencias y propuestas, con el fin de que se tabulen y presenten ordenadamente por parte de la Administración y el Consejo y de esta forma hacer más ágil la reunión, para lo cual ADJUNTAMOS FORMATO DE PROPUESTAS.

Cordialmente,



JUAN CARLOS FRANCO C.  
Administrador

- Se alega que sólo se informó a los propietarios de los 337 apartamentos y el local 003 del conjunto, más no a los demás copropietarios de parqueaderos y cuartos útiles, ni a los copropietarios en común y pro-indiviso.

A consideración de la Sala, la circular que aportó la parte demandada es una citación a una asamblea de copropietarios, tanto por su forma como por su contenido. Esto se lee en su encabezado y en su contenido. Si bien es cierto que la circular no tiene fecha de emisión ni consecutivo, ni se dirige a un propietario en particular, se considera que esos formalismos no son condiciones legales de validez, ni impiden en modo alguno que un propietario que reciba la circular pueda participar efectivamente en la asamblea, que es precisamente el propósito de la

citación.

Ahora bien, en cuanto a la “no citación” a los propietarios de parqueaderos y cuartos útiles, se considera que se trata de un argumento relevante para relativizar la validez de la decisión de la asamblea, siempre que lo alegue el propietario no citado y que por tanto no pudo participar en la diligencia, o no pudo preparar adecuadamente su participación, en caso de que ello hubiera sido necesario. Por el contrario, un propietario que es citado, asiste y participa de la asamblea, en principio no tiene interés para solicitar la invalidez de lo decidido por no haberse citado adecuadamente a otros copropietarios, según ya se consideró.

En este caso, la parte apelante alega que no se citaron a los propietarios de parqueaderos y cuartos útiles, con base en los anexos que presenta la misma copropiedad. El documento de la constancia de entrega de la circular de citación, referencia sólo números de apartamentos; no parqueaderos ni cuartos útiles. De allí concluye que estos no fueron citados.

A consideración de la Sala no hay evidencia clara de que efectivamente los propietarios de cuartos útiles y parqueaderos no hayan sido citados. Según se explica en la contestación a la demanda, esos bienes privados están ligados a los apartamentos, con lo cual al entregarse la circular al propietario del apartamento, se le entrega también al propietario del respectivo cuarto útil o parqueadero relativo al apartamento. Esta explicación es falible, porque dada la individualidad jurídica de esos bienes es posible que haya titulares de dominio de parqueaderos y cuartos útiles que no sean dueños de apartamentos, a menos que lo prohíba el reglamento. Sin embargo, no sólo no hay evidencia de que éste sea el caso en este conjunto, ni es el caso de la demandante, por lo cual esa circunstancia debe alegarla el propietario que haya dejado de ser citado, por ser quien tiene el interés para obrar.

Así las cosas ¿se citó a la demandante Liliana Bedoya Puerta a la asamblea de copropietarios?

Según se afirma en la contestación a la demanda, en concordancia con la circular de citación y las constancias de entrega, la administración citó a la asamblea de copropietarios del 26 de marzo de 2022, llevando la circular a cada uno de los apartamentos a través de una de las empleadas del conjunto. Se afirma que al apartamento de la demandante también llevaron la circular, el día 10 de marzo y que lo recibió la señora Fany Ramirez, empleada de la demandante.

TORRE-1

APTO

FIRMA

174

Conce

Enviados los conatos y dimes

175

Conce

Mano 10/22

176

TORRE-3

Firmas:

116

Manfredson Congo More H

117

Manfredson

118

Manfredson

119

Manfredson

216

Manfredson

217

Manfredson

218

Manfredson

219

Manfredson

316

Manfredson

317

Manfredson

318

Manfredson

319

Manfredson

416

Manfredson

417

Manfredson

418

Manfredson

419

Manfredson

516

Fany Ramirez

517

Fany Ramirez

518

Fany Ramirez

519

Fany Ramirez

616

Fany Ramirez

617

Fany Ramirez

618

Fany Ramirez

619

Fany Ramirez

716

Fany Ramirez

717

Fany Ramirez

718

Fany Ramirez

719

Fany Ramirez

9916

Fany Ramirez

9917

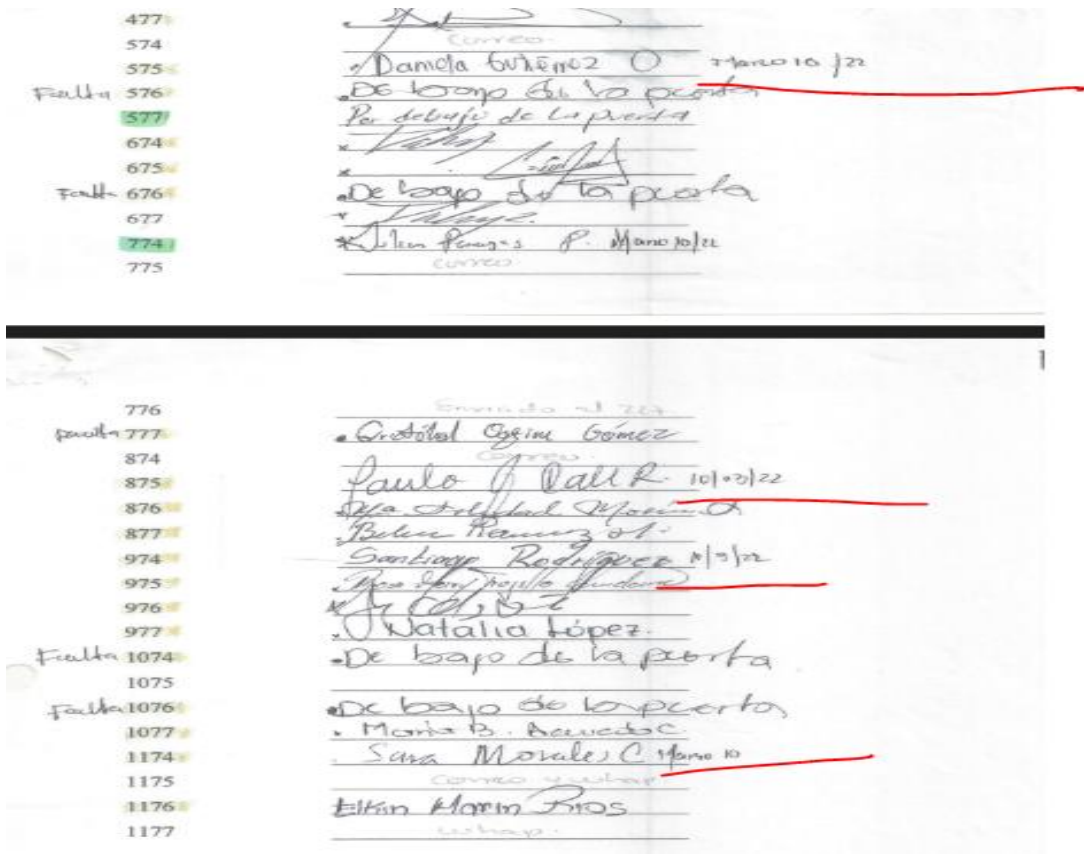
Fany Ramirez

9918

Fany Ramirez

En su apelación, la parte demandante no niega a que la circular se haya entregado a su empleada doméstica. Lo que alega es que no hay constancias de la fecha de entrega, porque no se puso ni en la circular, ni en la constancia de recibido del documento. Se alega que esta además no se dirigió a ella o a su cónyuge directamente, que son los copropietarios; ni se les entregó a ellos; y que no se les dirigió la citación en calidad de propietarios de cuarto útil y parqueaderos; es decir, el argumento de la demandante consiste en señalar que la citación que se realizó no cumple con los formalismos que a su juicio debería tener, pero no el hecho de que ésta se hubiera entregado en el apartamento, como afirma el demandado y concuerda con la prueba documental.

Sobre estas alegaciones, es cierto que al lado de la firma de Fany Ramirez no se puso la fecha, pero en otros lugares del documento otros firmantes agregaron fecha, con lo cual es verosímil la versión de la demandada de que ésta se entregó también el 10 de marzo, es decir, dentro del tiempo legal de antelación.



Ahora bien, como se consideró en los fundamentos jurídicos, es cierto que, por razones de orden y claridad, alguien podría considerar que conviene que las citaciones a las asambleas se dirijan a cada propietario con su nombre completo e identificando las propiedades privadas del conjunto en razón de las cuales ha sido citado. Sin embargo, esto no es un requisito de validez de la citación. Es decir, no se considera que si se cita a la persona en calidad de propietaria del apartamento, pero no en calidad de propietaria del parqueadero, la citación sea inválida. De nuevo, el criterio judicial para la nulidad es la efectividad de la medida. Si con la citación se cumple la finalidad de informar sobre la asamblea, los demás formalismos no comprometen la validez de la citación.

Precisamente, hay otro elemento por lo menos indiciario de que la demandante fue



citada a la asamblea y concluyente de que supo a tiempo de la misma: el hecho de que asistió y participó activamente de ella, como consta en las actas y ella misma reconoce. Es decir, sí existió alguna irregularidad en la citación, ésta no previno que la demandante pudiera ejercer el derecho a participar en las decisiones del conjunto, como es su derecho legal.

Ahora bien, en este punto hay que prestar especial atención, porque a diferencia de lo que pareciera plantearse en la sentencia impugnada, esta Sala no considera que en todos los casos donde la citación sea indebida y la persona acuda a la asamblea, “se sana” por ello la irregularidad, de una manera similar a como ocurre con las nulidades procesales. Esto hay que mirarlo en cada caso, dependiendo de si el error en la citación respetó el plazo legal o si impidió o no una participación o la preparación para la participación efectiva del titular del derecho, según el tema de decisión, entre otros supuestos.

Sin embargo, en este caso esos supuestos no se plantea siquiera. La demandante participó de la asamblea, su punto de vista fue derrotado por la mayoría y alega un formalismo pretendiendo invalidar la decisión; el formalismo de no haber sido citada “adecuadamente” a la asamblea a la que asistió y participó.

En conclusión: la pretensión no está llamada a prosperar, no por ausencia o insuficiencia de prueba en los hechos que se alegan, sino porque las supuestas irregularidades que alega la parte demandante, a saber, no haberse citado de forma particular y diferenciada a los propietarios de parqueaderos y cuartos útiles respecto de los propietarios de los apartamentos; o no haberse diligenciado la citación bajo ciertas formalismos, aunque la citación lograra su finalidad; no son argumentos que la Sala considere jurídicamente fundados para acceder a la pretensión de anular la decisión de la asamblea.

Con esto volvemos al primer punto problematizado: aunque se considera que debió justificarse mejor la procedencia de la sentencia anticipada y efectivamente ésta se dictó habiendo pruebas que practicar como alega la parte demandante, estas

situaciones no deben llevar a una nulidad y mucho menos a una revocatoria de la sentencia, porque efectivamente para resolver el litigio no es necesario practicar más pruebas.

En este caso las pretensiones se niegan por *falta de un interés concreto para obrar*, según el fundamento de las pretensiones. No por una ausencia o insuficiencia probatoria respecto de los hechos que se alegan. Como afirma la demandada, está probado que la citación no tiene consecutivo, ni se puso el nombre de cada copropietario, ni se definió si era dueño de parqueaderos o cuartos útiles. Eso se prueba con los documentos disponibles, no requiere nuevas certificaciones ni testimonios.

Sin embargo, el juicio de la Sala consiste en que la circular que se entregó a los copropietarios, la circular que se entregó en el apartamento de la demandante, fue un medio válido y efectivo de citación, a pesar de la falta de las formalidades que se alegan. Tan efectivo que la demandante que se considera mal citada, asistió y participó en la reunión. Carece de interés para reclamar por la indebida citación de otros propietarios.

### **COSTAS**

Con base en lo dispuesto en el artículo 154 del CGP, no se condenará en costas a la recurrente, por cuanto la parte cuenta con beneficio de amparo de pobreza reconocido en primera instancia.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **FALLA:**

**Primero:** Confirmar la sentencia de fecha 8 de agosto de 2023, proveniente del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, en el asunto de la referencia.

**Segundo:** Sin costas en esta instancia.

**Notifíquese y cúmplase**

Los Magistrados,



**MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ**



**JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS**

**(Con aclaración de voto)**



**SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ**