



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: verbal (IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA)
Demandante: MARCELA SABAS CIFUENTES y otros
Demandado: EDIFICIO PARK 42 PROPIEDAD HORIZONTAL
Radicado: 05001310300220200013501
Decisión: Confirma sentencia
Sentencia Nro. 002

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, diez de febrero de dos mil veintidós

Se procede a decidir por la Sala Civil del tribunal, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 27 de julio de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de asamblea instaurado por MARCELA SABAS CIFUENTES, MARCELA MARÍA DE LAS MERCEDES NARANJO VÉLEZ, SOCIEDAD INVERSIONES DUQUE ÁLZATE Y CÍA. S. EN C. y SOCIEDAD RESTREPO PEAK Y CÍA. S.A.S. en contra de EDIFICIO PARK 42 PROPIEDAD HORIZONTAL.

I. ANTECEDENTES

1. Pretende la parte actora que mediante sentencia se *decrete la nulidad, ineficacia, inexistencia y / o la invalidez de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21 que fue publicada y comunicada*

el 24 de marzo de 2020 y que debe constar en el libro respectivo que para el efecto lleva la copropiedad. Que como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efectos las decisiones tomadas en la reunión "Asamblea Extraordinaria de Copropietarios Edificio Park" contenidas en el acta No. 21. Que se condene en costas a la parte accionada.

2. Como sustrato de su pedimento, adujo los hechos que se compendian así:

a) El día 29 de noviembre de 2019, se celebró asamblea extraordinaria de copropietarios dentro de la cual se designó nuevo CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para la copropiedad EDIFICIO PARK 42 PH. El Administrador, entregó proyecto de acta a la comisión designada para tal efecto el día 10 de diciembre de 2019, por fuera de los 8 días calendarios siguientes a la celebración de la reunión, que vencieron el 7 de diciembre de 2019; dentro de los 8 días calendarios siguientes al recibo del proyecto de acta, la comisión no se pronunció y se entiende que aquellos miembros renunciaron a su cargo.

b. La aprobación de dicha acta, la realizó el Consejo de Administración el día 21 de diciembre de 2019. El procedimiento descrito está reglado en el art. 88 del RPH del EDIFICIO PARK 42 PROPIEDAD HORIZONTAL, contenido en la escritura pública No. 4827 del 30 de agosto de 2002, ante la Notaría Doce del Círculo de Medellín y no obstante estar aprobada, el administrador sin justificación alguna, no cumplió con el inciso final del citado art. 88 del RPH esto es, no informó de inmediato a los propietarios que el acta estaba debidamente aprobada y a disposición de ellos y citó a nueva asamblea extraordinaria de copropietarios con el argumento de que "...en la Asamblea Extraordinaria realizada el 29 de noviembre de 2019, no se cumplió con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal...en lo referente a la elección del Concejo - sic - de Administración por el sistema de cuociente Electoral..." "Y aquí, se comete un error porque, las decisiones que guardan relación con elecciones en las copropiedades, no se rigen por el cuociente electoral sino, por el voto de cada propietario, como lo estableció la Sentencia C-522 de 2001 pues, las elecciones que se rigen por cuociente, son aquellas decisiones de tipo económico".

c) Cabe resaltar que las decisiones tomadas en la reunión de la que da cuenta el **acta No. 21 hoy demandada**, se asumieron con el método del cuociente electoral lo que, es ILEGAL E INCONSTITUCIONAL. Y, esto obliga a inaplicar el

art. 82 del Reglamento de Propiedad Horizontal en los términos de la sentencia dictada por la Corte Constitucional.

d). *El señor Administrador de manera arbitraria calificó la reunión celebrada el 29 de noviembre de 2019 y el Acta No. 20 COMO ILEGAL y la EXCLUYÓ DEL MUNDO JURÍDICO, con el argumento que dichos actos, no se apegaron al reglamento de propiedad horizontal, desconociendo que la COMPETENCIA para pronunciarse sobre la validez de actas de asamblea, está designada de MANERA PRIVATIVA únicamente a los jueces civiles del circuito en primera instancia; se abrogó una facultad y una competencia que la ley no le confiere y ello, viola sí o sí el DEBIDO PROCESO con varias acciones y omisiones, siendo las relevantes:*

**. No poner en conocimiento (publicar) a los copropietarios el Acta de Asamblea No. 20, en la que quedaron plasmadas las decisiones adoptadas en la Asamblea llevada a cabo el 29 de noviembre de 2019, entre ellas, la designación del Consejo de Administración (Art. 47 inciso 2o y num. 3o del Art. 51, ambos de la Ley 675 de 2001). *. No siendo autoridad competente dejó sin valor el Acta No. 20, por considerar que no se tomaron las decisiones conforme al Cuociente Electoral. *. Desconociendo las decisiones adoptadas el 29 de noviembre de 2019, contenidas en el Acta No. 20, realizó Asamblea Extraordinaria el día en que citó -18 de febrero de 2020-, para nombrar miembros del Consejo de Administración. *. Publicó Acta No. 21, producto de las decisiones de la irregular Asamblea Extraordinaria efectuada el 18 de febrero de 2020. *. En cuanto a la pertinencia de demanda, la misma se demuestra y se consolida con la publicación del Acta No. 021 de la reunión extraordinaria de la Junta de Propietarios, sin haber cumplido con lo propio respecto del Acta No. 20 de éste mismo órgano, discutida y aprobada por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración como consta en el documento radicado el 21 de diciembre de 2019 ante el Administrador de la Copropiedad y contentiva del desarrollo de la reunión desarrollada el 29 de noviembre de 2019.*

3. TRÁMITE. Inicialmente la demanda se inadmite y una vez subsanados los requisitos, se admite mediante auto del 9 de septiembre de 2020. Oportunamente la parte demandada da respuesta al libelo genitor oponiéndose a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: Inexistencia de causal para impugnar el acta de asamblea y la genérica. Surtidos los trámites pertinentes, se cita a audiencia y se decretan pruebas y estando en

la etapa de la conciliación, la parte demandada desiste de las pruebas y solicita junto con la parte demandante, que se dicte sentencia anticipada, peticiones que son acogidas, procediendo a conceder término a las partes para presentar alegatos de conclusión y se procede con la sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 27 de julio de 2021 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, *consideró reunidos los presupuestos procesales para dictar sentencia, planteó el problema jurídico a desarrollar y citó las normas que regulan el tema en la ley 675/01. Aludió a que no haría pronunciamiento del acta 20 de 2019, en tanto la oportunidad caducó al momento de presentar la demanda y no es posible decidir si no se cumplió con los términos del reglamento, esto porque la mayoría de los fundamentos fácticos de la demanda se basan en esa asamblea extraordinaria y al acta nro. 20 que surgió de aquella, donde se señala que de manera arbitraria el administrador de la PH incluso la dejó sin efecto, punto de derecho sobre el cual este despacho no está llamado a pronunciar porque sería entrar a estudiar una situación de la que existe caducidad de la acción.*

Analizando las pruebas a la luz de la norma que rige los procedimientos para la realización de las asambleas de copropiedades y las normas que consagran el trámite de la impugnación de las actas de asambleas por las causales determinadas, se puede indicar que la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020 y el acta 21 que se emitió con ocasión de aquella celebración, no se considera viciada de nulidad por lo siguiente: en la citación para la asamblea se indicó por parte del administrador, aquella situación relacionada con la elección al parecer irregular del consejo de administración en la asamblea del 29 de noviembre de 2019; sin embargo, en el orden del día se determinó como puntos principales a resaltar la elección de junta administradora y la aprobación para destinar el fondo de imprevistos a arreglo de la fachada. Al momento de dar inicio a la asamblea, se discutió por los demandantes la citación a dicha reunión, indicando que la facultad de dejar sin efecto la decisión de la asamblea

*anterior estaba dada solo a un juez y no a los copropietarios en la asamblea y para ese momento el moderador señaló que la citación estaba regulada en el RPH, que permite que el administrador cite en cualquier momento y sometió a votación por el coeficiente electoral la realización de aquella asamblea arrojando la votación un **sí** mayoritario del 76.665% contra el **no** del 16.118%; se verificó el quórum de asistencia a la asamblea, señalando un índice de copropiedad del 95.058% determinando así que se contaba con el quórum legal para deliberar y decidir. Posteriormente al dar lectura y aprobación al orden del día nuevamente los demandantes objetan, reiterando que la citación no es procedente porque lo que se iba a tratar ya había sido objeto de decisión en la asamblea del 29 de noviembre de 2019; sin embargo, contra aquella objeción el moderador nuevamente pone en contexto a los objetantes que la citación se hizo conforme al RPH que le otorga la facultad de la citación al administrador. En igual sentido procedieron los demandantes al momento de nombrar presidente y secretario y al someter nuevamente a votación la elección ganó el **sí** con un porcentaje del 66.4495% contra el 18.0911% del **no**. En el punto 5 elecciones de junta administradora de miembros principales y suplentes, el administrador realizó una intervención para explicar a los asistentes que la votación para esa elección debía hacerse con base en el coeficiente electoral haciendo una explicación de aquella forma de votación. Los demandantes reprochan el acta 21 de la asamblea celebrada en aquella oportunidad, al considerar que el acta 20 no podía quedar sin efecto porque la elección del consejo de administración se había hecho de acuerdo al RPH en tanto las decisiones no fueron de orden económico.*

Si bien en aquella oportunidad, para el 29 de noviembre de 2019, se pudo haber tomado la decisión de elección del consejo de administración con fundamento o no en las normas del RPH, para la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020 sí se verifica el cumplimiento de aquellas normas, porque la citación se hizo con fundamento en el RPH, por parte del administrador como se faculta en el mismo y se convocó para elección de junta administradora como también lo permite el reglamento. No exige el reglamento o mejor, no limita la posibilidad de elegir nuevo consejo de administración durante determinado lapso de tiempo y a través de asamblea extraordinaria. Y si el fundamento de la oposición fue la finalidad expuesta por el administrador de la citación, aquello no se determinó en la reunión, puesto que en parte alguna del acta se determina que en la asamblea el administrador expuso su supuesta decisión unilateral de dejar sin efecto aquella acta nro. 20 ni tampoco se sometió al orden del día y votación la decisión de dejar sin efecto aquella.

Cuando la asamblea general de propietarios, máximo órgano de dirección de la PH, toma una decisión en asamblea ordinaria o extraordinaria, que esté directamente relacionada con una decisión de asamblea anterior, aquella queda sin efecto y valor alguno sin que por ello se pueda determinar que esa decisión contrariaba las normas de RPH o la ley 675. La decisión de convocar a una nueva asamblea extraordinaria de parte del administrador con un orden del día donde se encuentra la elección de junta administradora, no solo no conlleva la decisión unilateral de dejar sin efecto una decisión anterior, sino que la elección de junta y consejo de administración se puede realizar a través de convocatoria de asamblea extraordinaria sin limitación en el tiempo, porque la duración de los miembros en la junta no tiene término señalado en los estatutos, tanto que el apoderado en los alegatos, hizo saber al despacho que con posterioridad a la asamblea que es objeto del proceso, se han realizado dos asambleas más y se ha presentado una nueva elección de consejo de administración, lo que indica que el que se eligió en la asamblea del 18 de febrero de 2020 ni siquiera cumple funciones en la actualidad y en nada beneficiaria o perjudicaría a la PH que se decida sobre su nombramiento de aquella oportunidad. La decisión en esta sentencia está relacionada es con la ausencia de la causal de nulidad para dejar sin efecto el acta 21 de la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020, por considerar que no viola ningún precepto legal a los cuales se somete dicha decisión. Por lo tanto, se desestimaron las pretensiones y no se condenó en costas, porque así lo solicitaron las partes.

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por la parte demandante y en el trámite de segunda instancia desiste del recurso la codemandante MARCELA NARANJO VÉLEZ, el cual fue admitido por esta Sala mediante auto del 27 de julio de 2021, continuando el trámite solamente con la impugnación formulada por el resto de los demandantes. Ante el A quo fueron presentados los reparos y en el término concedido en esta instancia para sustentar, la parte demandante manifiesta hacer remisión al anterior escrito, donde se lee: **1***. *No es cierto que esté discutiendo la*

legalidad de la convocatoria a la asamblea general extraordinaria convocada para el 19 de febrero de 2020, por parte del administrador del Edificio Park 42 P.H.2.

2*. *A contrario sensu, con respecto a lo considerado por la Juez de instancia, lo que se ha invocado en consonancia con los presupuestos de los artículos 45 y 49 de la Ley 675 de 2001, es que por vía de impugnación, se decrete la nulidad del Acta No. 21 que contiene las decisiones adoptadas en la asamblea general extraordinaria desarrollada el 18 de febrero de 2020 –publicitada el 24 de marzo de 2020-, en ejercicio de las garantías sobre los derechos de los propietarios minoritarios, al considerar que éstas se adoptaron en claro desconocimiento de lo decidido en Sentencia C-522 del 10 de julio de 2002 –aclarada mediante el Auto 180 del 19 de noviembre de 2003-; es decir, en procura de que a las minorías se les salvaguarde su derecho a la igualdad.*

3*. *El alto Tribunal Constitucional, dejó en claro que la interpretación jurídica adecuada con respecto a los presupuestos del párrafo segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001, se declaró exequible bajo el entendido que con respecto a las decisiones que deba adoptar la asamblea general de copropietarios de una propiedad horizontal - cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda-, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico y que las demás decisiones se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada; es decir, que sí está definido el sistema electoral para las decisiones diferentes a los temas de índole económico; esto es, que para los asuntos de índole económico las decisiones se aprobarán de acuerdo a la mayoría – la mitad más uno- en la sumatoria de los coeficientes de copropiedad y para los asuntos que no sean de tipo económico, se regirán por la regla de tan solo un voto por cada unidad privada, salvo las excepciones establecidas en el artículo 83 de los estatutos de propiedad horizontal; lo cual significa que no es cierto con respecto a la aplicación del sistema de cociente electoral, que no exista un criterio válido o que exista libertad en cuanto a la existencia de un sistema electoral, como erróneamente se ha considerado.*

4*. *Los demandantes sí agotaron el procedimiento legal, instaurando la demanda que aquí nos ocupa, procedimiento que también debieron agotar el administrador, el revisor fiscal o la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, para efectos de nulitar (sic) las decisiones adoptadas en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2019, toda vez que si bien es cierto, la asamblea general es la máxima autoridad y cuenta con una autonomía para adoptar las decisiones que estime convenientes, ésta premisa no se avizó con respecto a los presupuestos para*

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

la elección de una nueva junta directiva, toda vez que la invalidez de las decisiones de la asamblea general, debieron haber sido demandados bajo los presupuestos del Código General del Proceso y no por decisión del Administrador o por mera liberalidad de la asamblea general; luego, si ya no había lugar a cuestionar el Acta No. 20 de 2019, las decisiones contenidas en ella deben ser objeto de ejecución, por cuanto, se reitera, que si bien es cierto que la asamblea es autónoma para cambiar las decisiones adoptadas en la asamblea general, sin haberse agotado el procedimiento jurídico legal, comporta o tendría validez jurídica realizándose previamente una reforma estatutaria, para lo cual se requiere del agotamiento de un procedimiento especial, así como también de una mayoría calificada y así haberse socializado previamente, lo cual jamás aconteció. **5***. Otro aspecto que no consideró la falladora de instancia y que resulta congruente con el punto anterior, es que la Ley 675 de 2001, en su artículo 38 establece que los miembros de la junta directiva o consejo de administración, según corresponda, tendrán un periodo mínimo para el ejercicio de sus funciones de un año, razón por la que en principio no resultaba viable la remoción de los miembros del Consejo de Administración elegidos en la asamblea general extraordinaria mientras no se hubiese demandado la validez de las decisiones adoptadas el 29 de noviembre de 2019 y que constan en el Acta No. 20 de 2019, por lo que su revocatoria expresa a través de la asamblea general extraordinaria adelantada el 18 de febrero de 2020, al no haber sido demandado dentro de los 2 meses siguientes a su publicación el 21 de diciembre de 2019, requería como mínimo una reforma estatutaria, o en su defecto adelantar un procedimiento especial para excluir del mundo jurídico los efectos del numeral 5º del artículo 38 de la Ley 675 de 2001. **6***. Resulta claro que la administración del Edificio PARK 42 P.H. pretermitió ir a la justicia ordinaria, desconociendo las determinaciones adoptadas legítimamente en la asamblea extraordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2019, que tanto el Administrador como el Revisor Fiscal fueron separados de sus cargos a partir de la realización de la asamblea ordinaria del mes de marzo de 2020, tal como consta en el numeral 8 de la citada acta; es decir, que argumentando unas presuntas fallas en el sistema eleccionario de la junta directiva, ocultó y desvió los efectos de la decisión adoptada con respecto a su remoción como administrador de la propiedad horizontal, así como también el conflicto de intereses encabeza del señor Revisor Fiscal, lo cual no fue advertido por la juez de Conocimiento al valorar integralmente las pruebas documentales incorporadas, por cuanto el trasfondo del asunto lo manipuló sagazmente el

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

administrador, dejando claramente sin vigencia las decisiones adoptadas con respecto a situaciones anómalas advertidas en la asamblea extraordinaria celebrada el 29 de noviembre y que con suficiente claridad se hicieron constar en el Acta No. 20 de 2019, las cuales son de gran relevancia para los intereses de los copropietarios, v.g. , las remociones en el ejercicio de sus cargos tanto del administrador como el de la revisoría fiscal. 7. En cumplimiento al deber que le asiste a todos los falladores judiciales, al H. Tribunal se le solicita muy respetuosamente que analice este caso con aplicación al Art. 13 de la Carta Política, en tanto que se debe buscar la protección de las minorías, como se pasa a explicar: 7.1 Jorge Velásquez, representante de la entidad administradora, así como la mayoría de los copropietarios, hacen parte de la bolsa hotelera. 7.2 En el Acta No. 20, por haberse ausentado un copropietario que representaba un alto índice en la copropiedad, fue que la minoría logró hacerse a la junta de administración y en ella dejó claro el conflicto de intereses del representante de la administración de la copropiedad (Jorge Velásquez) y del Revisor Fiscal, para ejercer cargos en la copropiedad y se dispuso que ninguno de los dos podía seguir en esos cargos. 7.3 Como se dijo, habilidosamente y abusando de las facultades que tenía para citar, fue que convocó nuevamente a la asamblea, por lo que debe considerarse acuciosamente el motivo de la citación, por cuanto en la misma citación calificó de un plumazo que la elección se hizo en forma inválida y que por esa circunstancia convocaba. Esto solo permite interpretar que el señor Jorge Velásquez se abrogó las facultades de un juez y con la citación dejó sin valor el Acta No. 20. 8*. En igual sentido, debe ser objeto de consideración, como así lo expresó la Juez de instancia, es lo referente a que el espíritu normativo propende por la protección de las minorías, que, para este caso en particular, los demandantes no hacen parte de la bolsa hotelera y los demás copropietarios, en su mayoría, hacen parte de la bolsa hotelera, en la que también tienen intereses el administrador y el revisor fiscal. 9*. Para efectos de proteger a la minoría, en este caso en aplicación del Art.13 de la Carta Política, solicita hacer uso de las facultades oficiosas que el Código General del Proceso otorga, de decretar las pruebas que consideren pertinentes y necesarias para una mejor comprensión del asunto que nos ocupa. Solicita revocar la sentencia proferida el 27 de julio de 2021, accediendo a las pretensiones.*

IV. CONSIDERACIONES.

6. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por ésta.

7. PROBLEMA JURÍDICO. Se centra en establecer si asistió razón al A quo al considerar que no se dieron los presupuestos para declarar la nulidad de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21, confirmando así la decisión o si por el contrario, es viable revocarla con los argumentos que expone el impugnante.

8. NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACCIÓN. La acción de impugnación de actas de asambleas de copropietarios se encuentra establecida y regulada, expresamente, en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, norma que faculta al administrador, revisor fiscal y a los propietarios de bienes privados, a impugnarla *cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*. Es decir, solo cuando las decisiones adoptadas contravienen normas aplicables a la cuestión decidida en el acta o que la misma se tome en contra del reglamento de propiedad horizontal.

El gobierno de la copropiedad está dado a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, dirigido éste último al *establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o*

tenedores (Artículo 2 de la Ley 675 de 2001). Dicho reglamento, dictado por el propietario, recae sobre esa forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de propiedad sobre bienes comunes, señalando derechos y obligaciones recíprocas y el régimen de administración que a cada uno corresponde. Además de ser, por su origen, un acto *unilateral*, el reglamento, al ser adoptado con la *solemnidad* de la escritura pública, se constituye en mandato imperativo insoslayable e inescindible de la disposición de las unidades privadas por él arropadas; razón por la cual, se le atribuye la calidad de *contrato de adhesión*.

El órgano supremo de la copropiedad es la asamblea general de propietarios y sus decisiones, adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento, lo cual no obsta, para que por la vía judicial se cuestione su validez, cuando sus reuniones no estén precedidas de las condiciones señaladas en las normas, incluida la del quórum. El inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001 prescribe que en la asamblea: ***El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.*** Es oportuno precisar que la asamblea de propietarios, obedece a la necesidad de la persona jurídica de adoptar las decisiones connaturales a su existencia, pero que, indudablemente, la participación de sus miembros (propietarios) se atempera al concepto de reunión de personas más allá del coeficiente de propiedad que pareciera darle prelación al factor cuantitativo del mismo. No puede, atendiendo a la razón de ser de la propiedad horizontal, asimilarse el ejercicio del derecho al voto de los propietarios al determinado por el valor del aporte en una sociedad de capital; aunque ni siquiera en ésta es posible el

fraccionamiento de la voluntad decisoria por atentar contra la denominada unidad de voto.

9. Esa prevalencia del factor personal en el gobierno de la copropiedad, se reafirma por la Corte constitucional¹ en uno de sus múltiples pronunciamientos sobre la constitucionalidad de la ley 675 de 2001, cuando afirma: *"...no es posible aplicar sin más definiciones la regla de la democracia al reglamento de propiedad horizontal, porque la identificación de las reglas exige que para evaluar las condiciones de participación no se puede pasar por alto que se trata de una asociación de copropietarios, el vínculo para la colectividad tiene su origen en la existencia de personas dueñas de unidades inmobiliarias independientes que comparten la propiedad de bienes necesarios para el uso y disfrute de cada una de las unidades privadas. De lo contrario, la consecuencia de aplicar la regla una persona un voto llevaría a que no es posible hacer la distinción entre propietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios, en fin cualquier habitante del bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, se encuentra en condiciones de participar en la asamblea general ya no de los copropietarios sino de los moradores del inmueble"*.

10. Del caso concreto y del objeto del recurso: En el presente asunto, la parte demandante, pretendió en forma indiscriminada la declaratoria de *"nulidad, ineficacia, inexistencia y/o la invalidez de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21 y que como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efectos las decisiones contenidas en dicha acta, desconociendo de paso, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán*

¹ Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño.

inoportunables a los socios ausentes o disidentes". Lo anterior, teniendo en cuenta que no se individualizaron con el debido sustento fáctico. Para lo que interesa, según se indicó en el escrito de impugnación, se persigue es la nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos.

11. Si se mira el sustento fáctico de las citadas pretensiones, en su mayoría se refieren a la asamblea extraordinaria del 29 de noviembre de 2019, donde luego de hacerse un relato del trámite que para ello se surtió, se indica que fue aprobada el 21 de diciembre del mismo año, aunque también se advierte que no se cumplió con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal en la elección del Consejo de administración por el sistema de cociente electoral bajo los parámetros que establece la Corte Constitucional en la Sentencia C.522/01 y de las facultades que según se advierte, se abrogó el administrador y que viola el debido proceso, pero como es claro que independiente de que hubiesen o no existido irregularidades en las decisiones que se tomaron y fueron plasmadas en dicha acta, se antepone el fenómeno de la caducidad por el tiempo que ha transcurrido y porque además, la que es objeto del proceso que hoy nos ocupa es una acta diferente.

Por ello, es necesario retomar los argumentos de la demanda que tienen relación con la que aquí se impugna y que básicamente se enlistan solo en el hecho 7, donde se resalta que las decisiones tomadas en la reunión de la que da cuenta dicha acta 21, se asumieron con el cociente electoral que es ilegal e inconstitucional, lo que obliga a inaplicar el artículo 82 del reglamento de propiedad

horizontal y que se desconocieron las decisiones de la asamblea anterior para citar a esta nueva.

12. En la sentencia que emitió el A quo determinó que la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020 y el acta 21 que se emitió con ocasión de aquella celebración, no se consideraba viciada de nulidad, porque no viola ningún precepto legal y en el escrito de impugnación el apoderado claramente indica que lo que se ha invocado en consonancia con los presupuestos de los artículos 45 y 49 de la Ley 675 de 2001, **es que por vía de impugnación, un Juez de la República decreta la nulidad del Acta No. 21**, que enmarca los reparos en el tema relacionado con el quórum para decidir por contravención de los estatutos reglamentarios, en la medida en que habría sesionado y tomado decisiones sin cumplir con el quórum legalmente exigido, quedando con esto también expresamente indicado, que no se debate en el proceso la legalidad de la convocatoria a la citada asamblea.

13. Es precisamente el artículo 82 de la escritura pública nro 4827 del 30 de agosto de 2002, de la Notaría Doce del Círculo de Medellín, contentiva del citado reglamento, que se refiere al quórum y allí se lee: *"salvo lo dispuesto por la ley y el presente reglamento, para casos especiales la decisiones de la asamblea general de propietarios se adoptarán por un numero plural de personas que representan por lo menos, la mitad más uno de los coeficientes de copropietarios..."*. Para el presente caso, la parte demandante argumenta que, la decisión contenida en el acta impugnada, contravino las disposiciones de la Sentencia C-522/01, concretamente porque *"las decisiones que guardan relación con la elección en la copropiedad no se rigen por el cociente electoral sino por el voto de cada propietario"*.

Tan clara es la situación e importancia del coeficiente de copropiedad horizontal, que la doctrina ha dicho lo siguiente, destacando la exequibilidad condicionada establecida por el máximo órgano en materia constitucional: *"Para saber la proporción de los derechos de los propietarios particulares sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en las asambleas o valor del voto y el porcentaje de participación en las asambleas en los gastos comunes, en el reglamento se establecen los coeficientes de copropiedad con base en el área privada de cada bien con respecto al área total. En las propiedades horizontales de uso mixto y en las destinadas al comercio los coeficientes tendrán en cuenta, además del área privada destinación y características, como la localización.*

*"En cuanto a la participación en las asambleas, el coeficiente va a incidir en la fuerza del voto. Las votaciones no son por personas, sino por coeficientes. Por tanto, cuando se toman decisiones en las asambleas de copropietarios, los escrutinios se hacen teniendo en cuenta el coeficiente de quién vota. Por ello los propietarios con mayor coeficiente tienen mayor peso en su voto al momento de una decisión. **Esta norma fue demandada de inconstitucionalidad por romper el principio de igualdad que debe imperar en las democracias. La Corte Constitucional analizó esta situación y en la sentencia C-522 de 2002 declaró exequible la norma, pero sólo cuando las votaciones tuvieran incidencia económica, ya que por el coeficiente mayor también los propietarios tendrían que asumir mayor gasto en las contribuciones para el sostenimiento en general de la copropiedad...**"² (resaltos fuera de texto).*

En la sentencia, el Alto tribunal también indicó: *Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de **copropietarios de inmuebles destinados a vivienda** las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto. En suma,*

² OCHOA CARVAJAL, Raúl Humberto. Bienes. Séptima Edición. Editorial Temis, Bogotá, 2011. Pág. 241.

las votaciones que redundan en lo económico se realizan con cimiento en el coeficiente de propiedad horizontal; las demás, según el concepto de la Corte, serán nominales. La deliberación, o sea, la apertura de la cesión, consulta siempre y sin excepción el coeficiente de copropiedad, en mayoría simple si se trata de la primera convocatoria, o cualquier porcentaje en la segunda.

14. Así las cosas, la parte demandante allegó junto con la demanda, el acta 21 hoy cuestionada, la cual tiene fecha **18 de febrero de 2020**, que contiene las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria realizada en la unidad hoy demandada, donde se establece en el **orden del día** entre otros, **la elección de junta administradora (principales y suplentes) y la aprobación de la destinación del fondo de imprevistos para el arreglo de la fachada**. En dicha acta se dejaron consignadas las circunstancias que se evidenciaron, empezando por la objeción presentada a la citación y realización de la asamblea; no obstante, después de someterlo a votación arrojó un porcentaje del 78.665% por el **SÍ** y un 16.118% por el **NO**. **Respecto a la asistencia**, se dejó constancia de los asistentes para la verificación del quórum y el EDIFICIO PARK 42 tiene un total de 34 apartamentos, 4 oficinas del segundo piso, dos locales comerciales y la terraza (1101) perteneciente a Comcel, de los cuales se encuentra presente o representados por índice de copropiedad un total equivalente al **95.058%**, de donde se concluye que hay quórum para deliberar y decidir. "Se recuerda por parte del administrador que el reglamento de propiedad horizontal precisa que debe haber representación del 50 más 1". De la misma manera **se objetó la lectura y aprobación del orden del día**, ante lo cual se indicó por el administrador, que según los estatutos de la propiedad horizontal, en cualquier momento se puede citar, al igual que cuando lo solicite el consejo de dirección o un número plural de la propiedad que representen el 20% del índice total de la copropiedad. En cuanto **al nombramiento del presidente y secretario** de la asamblea, a pesar de la objeción, se dio así: por el **SÍ** el 66.4495% y por el **NO** el 18.0911%. Para el nombramiento de la comisión para firmar el acta, solo se postularon 2 personas, y según fue aclarado por el administrador,

según el reglamento debían ser 3, dejando la anotación y continuando con la asamblea. Para **la elección de la junta administradora**, se explica la forma como debe realizarse con fundamento en el reglamento de propiedad horizontal, sumando el índice de copropiedad de los presentes y representados, valor que se divide por 5 que es el número de miembros que se van a elegir y dicho índice es el que aplica al porcentaje de votación. Se presentaron 3 planchas. Por lo nro. 1, al realizar la suma de los propietarios que votan por el **SÍ**, resultó un 74.442%. Por la plancha nro. 2 arrojó un 18.09% y por la plancha nro. 3 que era mixta, no se procedió a votación porque no se pusieron de acuerdo. Se eligió entonces la plancha nro. 1 y se retiran del recinto MARCELA SABAS, BEATRIZ RESTREPO, HUMBERTO DUQUE (que representaban el 11.62% del índice de la copropiedad y por tal deducción al porcentaje del 95.058% inicial, **queda aún un quórum legal decisorio del 83.438%**. Y finalmente, para **la aprobación de la destinación del fondo de imprevistos para el arreglo de la fachada**, se explica una propuesta del municipio de Medellín del proyecto de mantenimiento de la fachada para la gestión del paisaje entre otros, con un costo de \$41.766.112, donde el Municipio se encargaría del 70% y el edificio Park 42 del 30% que representan para el primero la suma de \$29.336.278 y para el segundo la suma de \$12.529.834; por lo tanto, solicitan de la asamblea aprobación para retirar el dinero de los recursos que se encuentran en la fiduciaria de Bancolombia y como se tenía plazo para ser beneficiarios de la propuesta hasta el 15 de octubre de 2019, se facilitó el dinero por el HOTEL TORRE POBLADO hasta conseguir la autorización de la asamblea, **quedado pendiente de citación a la asamblea extraordinaria para su aprobación** y según se dejó anotado, estuvieron de acuerdo a que se ratifique la decisión de mantenimiento de la fachada en próxima asamblea.

15. Partiendo de los registros que contiene la asamblea en cuanto a índice que tiene cada uno de los asistentes a aquella, es posible concluir que el quórum necesario para deliberar y tomar decisiones válidas por parte de la Asamblea extraordinaria tantas veces citada, fue ajustado a las disposiciones que los rigen; cabe destacar además, que la trasgresión de las normas relativas al quórum

decisorio, como cuando se desconoce el mínimo aprobatorio, ya simple, ora calificado, supone la nulidad absoluta de la decisión, como así se dispuso en el inciso final del precepto 45 de la tantas veces mencionada ley 675 de 2001; es decir, si en una reunión de asamblea se entiende aprobada una propuesta, pero a la postre no se alcanzó la mayoría necesaria, la sanción aplicable a esa decisión, supuestamente aceptada, es la de su nulidad absoluta. En este caso concreto, como la inconformidad tomó como referente las disposiciones de la H. CORTE CONSTITUCIONAL en la sentencia a que se hizo referencia, tampoco se encuentra vulneración, si se parte justamente de las afirmaciones que allí se hicieron, cuando se resalta que al momento de votar asambleas es necesario distinguir entre decisiones de tipo económico que suponen una garantía de equilibrio, resaltando que *"en las asociaciones de copropietarios de bienes inmuebles **destinados a la vivienda** se toma múltiples decisiones que no responden a la regla económica del equilibrio entre derecho y deberes sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial tales como: la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos, el uso del salón comunal etc. son decisiones que limitan los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad o el derecho a la intimidad que no comprometen el patrimonio de los copropietarios y por ello, la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones: un voto por cada unidad privada"*.

16. En las afirmaciones que se hacen en la demanda se habla en términos generales, que las decisiones tomadas son ilegales e inconstitucionales y para sustentarlo, se enfatiza en una asamblea del 29 de noviembre de 2019 que se excluyó del mundo jurídico, argumentando que no se apegaron al reglamento de propiedad horizontal; porque no tenía competencia para ello, porque según

afirman, le era concedido a un juez y porque las decisiones no fueron puestas en conocimiento, desconociendo de paso que lo ocurrido en dicha asamblea del 2019, no es objeto de análisis, porque no es la decisión que se hoy se impugna, además de que es contentiva de un acta de la cual ya hubo caducidad y si se toman los argumentos del escrito de impugnación, allí se hace referencia a que la invalidez de las decisiones de la asamblea anterior, debieron haber sido demandadas y no en una decisión de mera liberalidad por parte del administrador; pero si se mira la convocatoria que se hizo a la asamblea que aquí se demanda, en ninguna parte se advierte que lo pretendido era dejar sin valor las decisiones contenidas en el acta anterior; ello no fue tema del orden del día; tenía dos objetivos claramente indicados a los que ya se hizo referencia. La convocatoria y realización de la asamblea se hizo dadas las facultades que tiene el administrador, soportado con el reglamento de propiedad horizontal; se hizo con el quórum legalmente establecido para ello, tomado la decisión con fundamento en la mayoría de votantes en forma asertiva, como fue explicado, cumpliendo así lo dispuesto en los estatutos; además, que tampoco puede dejarse de lado que las consideraciones de la sentencia que se cita y de los apartes que se han transcrito se alude claramente a bienes inmuebles destinados a la vivienda y por ello también se enfatiza en que: *. En principio es posible afirmar que sí, el legislador al expedir la Ley 675 de 2001 dictó el régimen de propiedad horizontal; sin embargo, en el artículo 3 de la mencionada norma se desarrolla una serie de definiciones **en las cuales distingue entre edificio o conjunto de uso residencial y edificio o conjunto de uso comercial**. La distinción de la ley resulta, para el caso, especialmente relevante porque frente al análisis constitucional **son diferentes los derechos que se ven comprometidos en una relación de tipo comercial sujeta a la primacía de la autonomía privada y otra es, la relación que surge en una copropiedad de un***

inmueble destinado a la vivienda ³. Allí, el vínculo no es de tipo comercial o de una actividad con ánimo de lucro, sino que compromete en forma especial, el diario vivir de las personas e incide en el goce efectivo de derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, la tranquilidad, la recreación y el descanso entre otros, que pueden verse seriamente afectados por una relación de preeminencia si se aplica el coeficiente de propiedad para definir el voto en este tipo de copropiedad.

...Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello: i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados. ii. La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género” y es claro que según se indica en el acta, incluso el mismo apoderado ha indicado que la exequibilidad condicionada de la sentencia citada, alude a inmuebles destinados a vivienda y el EDIFICIO PARK 42 no tiene esa exclusividad y también lo indicó su representante en los alegatos de conclusión, el coeficiente electoral no se relaciona con el coeficiente de propiedad y lo que pretende el primero es lo contrario al de propiedad, que se pueda obtener representación de las minorías en cualquier órgano colegiado que se vaya a elegir.

³ Así lo había previsto el legislador cuando dictó la Ley 428 de 1998 por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. En esta ley el Congreso de la República consagró la regla un voto por cada unidad privada que se posee, con el propósito de generar una nueva cultura urbana y fomentar la convivencia ciudadana.

17. Y como el sustento fáctico de la demanda giró prácticamente en torno a una asamblea y actas que no son del resorte de la decisión, solo será posible el análisis del fundamento que sustenta la cuestionada, no encontrando motivos fundados ni argumentos legales ni constitucionales para declarar la nulidad, en tanto se advierte que cada punto fue sometido a votación dejándose constancia de los votos obtenidos y ello no fue desvirtuado por los demandantes, que valga decirlo, tenían dicha carga a través de los diferentes medios probatorios, a quienes correspondía demostrar concretamente que las decisiones adaptadas se realizaron contraviniendo disposiciones constitucionales o legales y así no ocurrió. Y de otro lado, como en la asamblea se tocó un tema con componente económico, como lo fue la destinación del fondo de imprevistos a arreglo de la fachada, basta analizar el acta para concluir que es imposible anular algo que no es una decisión definitiva y lo que se busca es la legalidad de las decisiones adoptadas, máxime que claramente se dejó indicado que quedó pendiente de citación a una nueva asamblea para su aprobación.

18. De otro lado, tampoco es viable analizar los argumentos que se exponen en la impugnación, cuando refiere a que es obligatorio del fallador en cumplimiento al artículo 13 de la CN, analizar la protección de las minorías, refiriéndose concretamente a la condición del señor JORGE VELÁSQUEZ, representante legal y a los propietarios que hacen parte de la bolsa hotelera y los demandantes que no hacen parte de ésta y ello los coloca en impotencia; al acta nro. 20, que por haberse ausentado un copropietario que representaba un alto índice en la copropiedad, fue que la minoría logró hacerse a la junta de administración, disponiéndose que ni el representante ni el revisor fiscal continuaban en el cargo y que el señor JORGE VELÁSQUEZ se

abrogó facultades que tiene un juez porque convocó a esta nueva asamblea. Para lo anterior, basta con indicar: En primer lugar, que si bien es cierto el fallador está en la obligación de velar por la igualdad de las partes, también lo es, que en este caso concreto, se pretende integrar argumentos nunca expuestos en la demanda y que además hacen parte de situaciones concretas que ocurrieron en el acta 20 tantas veces citada, del año 2019 que no fue impugnada. En segundo lugar, no se puede afirmar válidamente que quien funge como gerente y representante legal de la sociedades que ejerce la administración del edificio aquí demandado, cite a una asamblea, con todos los requisitos legales, máxime en este caso, cuando la impugnación no se refiere a dicha etapa, esté abrogándose facultades que no tiene, cuando ello está estipulado en los estatutos que los rigen y finalmente, llama la atención de la Sala, que se solicite en la impugnación, que la igualdad se puede proteger con la declaratoria de pruebas de oficio para una mejor comprensión del tema, cuando es claro que ambas partes desistieron de la práctica de pruebas testimoniales, que incluso iban a desarrollarse en la audiencia que con tal fin se había programado, solicitando que se fallara solo con la prueba documental. Y con todo, para esta decisión se encuentra material suficiente para tomar una decisión de fondo, no considerándose necesario el decreto oficioso de pruebas.

19. Otro motivo de impugnación, tiene que ver con que la Ley 675 de 2001, en su artículo 38 establece que los miembros de la junta directiva o consejo de administración, según corresponda, tendrán un periodo mínimo para el ejercicio de sus funciones de un año, razón por la que en principio no resultaba viable la remoción de los miembros del Consejo de Administración elegidos en la asamblea general extraordinaria, mientras no se hubiese

demandado la validez de las decisiones adoptadas el 29 de noviembre de 2019 y nuevamente se pone de presente, que esas decisiones no son el objeto de este proceso. En el acta que aquí se cuestiona se designó mayoritariamente una junta; en el acta no se indicó cuál sería su periodo; no obstante, el artículo 38 citado, concede como facultades a la asamblea de *"Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año"*; el reglamento completo no fue allegado para establecer si ello está pactado o acoger el término dictado por la ley; el reglamento faculta para designar y hacer remociones y además de lo anterior, en los alegatos que hizo el representante legal de la demandada, indicó claramente que posterior a esta asamblea, se han dado dos asambleas más, inclusive con designación de nueva junta; por lo tanto, ya la designada en el acta citada, ni siquiera ejerce sus funciones.

20. Con lo anterior, no encuentra la Sala prueba contundente en el sentido de haberse lesionado el derecho de los demandantes frente a las decisiones tomadas por la asamblea contenidas en el acta nro. 21 de 18 de febrero de 2020 que contravengan disposiciones legales o del reglamento de propiedad horizontal y la parte demandante no demostró dicha ilegalidad en lo que hace relación a falta de quorum o de exceso en los límites de los estatutos y ello era su deber; por lo tanto, lo procedente era desestimar las pretensiones y como así lo dijo el A quo, la sentencia de primera instancia será confirmada, sin condena en costas en esta instancia porque no se causaron.

V. DECISIÓN.

Por mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

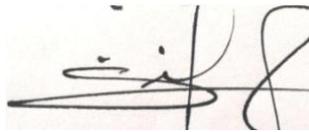
FALLA:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia del 27 de julio de 2021 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de asamblea instaurado por MARCELA SABAS CIFUENTES, MARCELA MARÍA DE LAS MERCEDES NARANJO VÉLEZ, SOCIEDAD INVERSIONES DUQUE ÁLZATE Y CÍA. S. EN C. y SOCIEDAD RESTREPO PEAK Y CÍA. S.A.S. en contra de EDIFICIO PARK 42 PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEGUNDO. Sin costas, por motivos expuestos en la parte motiva.

TERCERO. Ejecutoriada esta sentencia, devuélvase al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

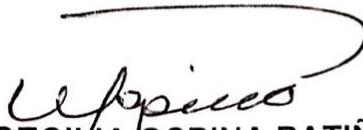
(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social



GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ
Magistrada



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020 Ministerio de Justicia y del Derecho)
Utilizada para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín