

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES

SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE: RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA

RADICADO: 17001-31-03-006-2019-00100-02

Rad. Int. 8-003

Acta Nro. 114

Sentencia Nro. 07

Manizales, diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

Estudiada la sustentación del recurso de alzada interpuesto por la parte demanda en esta instancia, así como el escrito de réplica allegado por la misma parte, acorde al traslado escrito que, en cumplimiento del artículo 14 del Decreto 806 del 2020, fue corrido mediante auto del 14 de julio pasado, se pasa a proferir la decisión que en derecho corresponde en sede de la apelación interpuesta por el CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE ENCENILLO P.H, representado por su administradora la señora MYRIAM STELLA GARCÍA LÓPEZ, quien actúa a través de apoderada judicial, frente a la sentencia proferida el día 30 de enero del 2020 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas, en el proceso de Impugnación de Actos de Asamblea instaurado por los señores YOLANDA ALDANA ARDILA, LUIS GILDARDO ACEVEDO GÓMEZ, LILIANA MARIA JURADO RAMÍREZ, ALONSO SÁNCHEZ CANO, HÉCTOR FABIO MARÍN GIRALDO, CARLOS HERNÁN GUZMÁN Y JORGE ELIECER GARCÍA MARÍN a través de apoderado judicial en contra “LA PARTE RECURRENTE”.

ANTECEDENTES

En demanda presentada, la parte actora solicitó se declarare nula las decisiones que se tomaron en la asamblea general de propietarios del CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE ENCENILLO P.H., celebrada el 30 de marzo de 2019, y en consecuencias se deje sin efecto las decisiones de que da cuenta el acta 31 de la misma data.

Lo anterior, por violación al Reglamento Interno de Copropiedad y a la Ley 675 de 2001, toda vez que se sesionó la asamblea ordinaria sin haberse verificado la existencia de quorum al inicio de la reunión y durante la misma y porque no se efectuó el llamado a lista de los asistentes; igualmente la parte recurrente añade que en la composición del consejo de administración de la propiedad horizontal se desconoció el cuociente electoral.

Como fundamento fáctico de sus pretensiones expuso que una vez omitido el primer punto del orden del día, de no llamarse a lista para verificarse el quórum y determinarse si era o no valida la decisión, se eligió como presidente de la asamblea general al señor JESÚS ALBEIRO MORALES GONZÁLEZ y como secretaria a la señora MARTHA LILIANA GUEVARA ARROYAVE, así mismo sucedió con la comisión escrutadora y verificadora.

Manifestó que se aprobó sin llamarse a lista para verificación del quórum y determinar si era válido o no la deliberación y la toma de decisiones de aprobar la venta de los activos electrónicos a la CHEC, la aprobación del presupuesto, la cuota de administración y los estados financieros, entre otras decisiones de contenido económico.

Refirió que el acta de asamblea que le fuera entregada a sus mandantes contenía datos que no concuerdan con la realidad, como lo deja establecido la comisión verificadora de la redacción de acta que fuera elegida en esa misma Asamblea. Así

mismo omitieron información sobre lo decidido por el Consejo contrariando las decisiones de la asamblea anterior.

Expresó que no hubo llamado a lista al inicio de la reunión por lo que no es posible determinar si estaban o no presentes los copropietarios, pues aunque aparecen firmando un listado fue evidente el retiro de asistentes durante el desarrollo de la Asamblea, lo que conlleva a la no verificación del 51% de los coeficientes de copropiedad en la toma de decisiones.

Finalmente manifestó que en la elección del Consejo de administración la plancha A obtuvo 21 votos y la plancha B obtuvo 43 votos, dejando conformado el consejo con los nombres que obtuvieron el mayor número de votos, sin aplicar el sistema de cociente electoral.

TRÁMITE DE PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue presentada el 7 de mayo de 2019, fue admitida imprimiéndosele el trámite legal mediante proveído del 7 de junio de 2019, (Fls. 108, C.1).

Surtida la notificación personal a la parte pasiva el 21 de junio de 2019, ésta allegó contestación el 23 de julio de 2019, en la cual manifestó que la verificación del quórum si se realizó a las 2:30 del 30 de marzo de 2019 en el salón social del “Conjunto Cerrado Bosques de Encenillo P.H.”, y que igualmente se informa por parte de la administración el porcentaje de asistencia 76.81% por coeficiente a la asamblea y el número de personas registradas personalmente (65) y aquellos representados por poder (41) determinándose un quórum deliberatorio y decisorio de 106 propietarios y delegados.

Refirió que al existir quórum deliberatorio y decisorio, procedieron a cumplir con los puntos establecidos en el orden del día tales como: elección de dignatarios de la asamblea Presidente y Secretario, elección de la comisión escrutadora (se nombraron a los únicos postulados) y de verificación del Acta (Opcional), igualmente manifiesta que el presidente electo en esa asamblea procedió a dar lectura y aprobación del proyecto de reglamento de la asamblea, leído el reglamento fue aprobado por unanimidad por los propietarios y delegados.

Existiendo quórum deliberatorio y decisorio, el presidente de la asamblea continuo con el informe del Consejo de administración y administración, el cual era una declaración que describe las cualidades, las características y el contexto de los hechos relevantes de la gestión desarrollada, sin embargo, debido a que en dicho informe, se estaba tratando un tema importante para la copropiedad (construcción de la nueva sede social) y en cumplimiento de la ejecución presupuestal 2018, se escuchó al Ingeniero Álvaro Vásquez quien comentó sobre los inconvenientes del diseño inicial de la fachada y la necesidad de modificar su diseño para reducir el costo de su construcción, propuesta que fue aprobada por la mayoría de los asistentes como ocurrió en la toma de otras decisiones de contenido económico; adicionalmente, excepcionó: a). VALIDEZ Y EFICACIA DE LAS DECISIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA (quórum deliberatorio, presunción de la buena fe, procedimiento general de la asamblea, legalidad de la fecha de la asamblea de copropietarios, elección del Consejo de Administración, validez del acta; b). EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENERICA, siendo descorridas por la demandante el 22 de agosto de 2019.

Mediante auto interlocutorio del 5 de septiembre de 2019, se negó por extemporánea la solicitud de aclaración solicitada por la parte demandada frente a la suspensión provisional dictada el 6 de agosto de 2019, igualmente se fijó fecha para

celebrar la audiencia de que trata el art. 372 del CGP para el 13 de noviembre de 2019 a las 10:00 a.m., llegada la fecha el Juez a quo decide no agotar la etapa de conciliación, al considerar que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 640 de 2001 modificada por el Código General del Proceso la materia objeto de debate no es conciliable al tratarse de una nulidad de un acta, razón por la cual continuó y decretó como pruebas la documentación allegada con el libelo demandatorio, decide no oficiar para que se alleguen registros de filmaciones sin editar, por cuanto se manifestó en audiencia que no hubo filmación de la asamblea. Se decretan como testigos de la parte actora los siguientes: La señora Eliana Muñoz Lopera, Juan Carlos Muñoz, y la señora Claudia María Meza Henao y como pruebas de la parte demandada, las documentales allegadas con la contestación de la demanda y los testimonios de la señora Gloria Inés López Lotero, Victoria Helena Gallego Gazt y Teresa Villegas Quintero. Igualmente en dicha audiencia se llevó a cabo interrogatorio a los señores JORGE ELIECER GARCIA MARIN, HÉCTOR FABIO MARIN Y MYRIAM STELLA LÓPEZ, y posteriormente se fijó como fecha para la realización de la audiencia de instrucción y juzgamiento (art. 373 del C.G.P), el día seis (6) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) a las 10:00 am, a fin de culminar la práctica de pruebas faltantes, correr traslado para los alegatos de conclusión y proferir la respectiva decisión, no obstante ese día al terminar de tomar los testimonios, el juez suspendió la audiencia para continuarla el 30 de enero de 2020 a las 10:00 am, fecha en la cual se escucharían alegatos y se proferiría la respectiva sentencia.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 30 de enero de 2020 se prosiguió con la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP, donde se recibieron los alegatos de conclusión de las partes y se profirió

sentencia de primera instancia, en la cual se acogieron las pretensiones de la parte demandante, y se declararon no probadas las excepciones propuestas.

Lo anterior al considerar que la verificación del quorum esta reglamentada en el artículo 45 de la Ley 675 del 2001 donde consta que para sesionar las asambleas generales de las propiedades horizontales y las mayorías requeridas para decidir, se debe conformar con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y las mayorías para decidir se harán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y que para el caso concreto es claro tal como lo dijeron varios de los declarantes, no se llamó a lista y solo se firmó asistencia y aunque el despacho “ no duda de la autenticidad de las firmas porque de acuerdo con la normatividad legal impone que los documentos privados se presumen auténticos, pero una cosa es presumir la autenticidad de un documento y otra es que se presuma del mismo ¿de qué fecha son estos listados?, sabemos que porque lo dice la demandada, que corresponden a firmas que asistieron a la reunión del 30 de marzo de 2019 y que fueron firmadas en esa fecha, pero ese dato solo lo suministra la parte demandada y no hay certeza sobre ese punto, si eso ocurrió en esa fecha” ; además, esa no es la forma de verificar el quorum porque no se satisface el requisito de publicidad que aunque no está expresamente reglado para este tipo de reuniones, teniendo en cuenta los principios generales debe tenerse en cuenta, ya que no puede haber publicidad en un registro de asistencia que las personas o el público en general no conoce; por lo tanto, consideró que las decisiones allí adoptadas están viciadas de nulidad.

Finalmente, frente a la excepción de buena fe propuesta por la parte demandada en la verificación del quorum, refirió que al tratarse de una sanción tan drástica por parte de la ley como la nulidad absoluta, no es suficiente alegar la buena fe para sanear esas

deficiencias denunciadas, la buena fe no puede ser suficiente para corregir yerros de la envergadura de lo que acá se ha venido comentando que es lo de la falta de quorum para sesionar.

Añade que no hizo mención a los demás puntos de la demanda por cuanto el carácter general de la falta de quorum para sesionar, abarca todos los aspectos de la reunión entonces no consideró necesario ahondar en ese aspecto.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión, la parte demandada la confutó, aduciendo que el juez de primera instancia confunde el llamado a lista con la VERIFICACIÓN DE QUORUM, porque, contrario a lo inferido por el funcionario, hasta los demandados y sus testigos, tuvieron que señalar que si se hizo dicha verificación, que no es otra cosa que, confirmar, validar, a juicio de quien coordina, prepara, convoca inicialmente la Asamblea y que no es otro que el administrador, que se han constituido en reunión los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados suficientes y de acuerdo a las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. En el caso del “Conjunto Cerrado de Bosques de Encenillo P.H.”, esta confirmación se produjo cuando la Administradora informa cuarenta minutos después de correr la hora de la convocatoria, que existe esa suficiencia numérica para que se ponga en marcha el decurso de la asamblea, manifestó que de acuerdo al artículo 45 de la Ley 675 de 2001, para ejecutar la asamblea deberán asistir más de la mitad de los coeficientes de la copropiedad y para tomar decisiones se necesitará el voto favorable de la mitad más uno de los que asistieron a dicha reunión.

Arguye que la única persona que puede verificar y definir con medio idóneo que efectivamente participaron X número de propietarios y sus representantes y delegados en el transcurrir ordinario de una asamblea es, el administrador de una copropiedad

puesto que así lo define la Ley 675 de 2001; igualmente manifiesta que la verdadera verificación del quórum no es llamar a lista, sino cuando la administración coteja al ingreso en el lugar definido en la convocatoria, el propietario, representante o delegado con el libro de registros de propietarios (censo general de copropietarios, listado de propietarios etc.).

Manifiesta que de los interrogatorios y de los testimonios practicados, se puede evidenciar que efectivamente se informó por parte de la administradora o los organizadores de la asamblea que ya había quórum para iniciar y además que dentro del cumplimiento de los ítems de la convocatoria, el punto 4 de la instalación de la asamblea se reveló el número de asistentes y apoderados.

Refirió que los argumentos del despacho carecen de sustento, la verificación del quórum se hizo, por quien debía hacerlo de acuerdo a la ley, con el medio que ella misma da para hacerlo, y no hay constancias que los presentes en la reunión y en especial los demandantes solicitaran una nueva verificación, un nuevo conteo inicial o puntual, a contrario sensu, hay pruebas de que en efecto no lo hicieron y que se “organizaron” para boicotear la asamblea, situación que fue frustrada por el presidente de la asamblea, de tal forma que al final la buena fe de los actos sucedidos por los particulares en dicha reunión, no fueron desvirtuados, y así el argumento del fallador cae por su propio peso.

Manifestó que la lista de asistencia a la reunión y sus firmas y poderes, hace parte del acta general de la asamblea como un todo, así está determinado en la enumeración de los anexos del acta de dicha asamblea, mal puede entonces el despacho concebirla como un documento particular y, que le asombra por incomprensible la lógica de la hermenéutica planteada.

Finalmente, manifiesta que no se ha desvirtuado a través de este proceso, el estado mental de honradez de convicción en cuanto a la verdad o exactitud del asunto

materia del proceso y la rectitud de la conducta de sus participantes y ello da pie a la congruente aplicación del principio de buena fe como fundamento protector.

TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

En esta instancia el recurso fue admitido mediante auto del 17 de febrero de 2020 (Fl. 6, C.2); y de acuerdo con el decreto 806 de junio 4 de 2020, en proveído del 14 de julio de 2020, se corrió traslado a las partes para alegar, facultad de la cual hizo uso oportunamente la parte apelante.

CONSIDERACIONES

Una vez analizado el obligatorio control de legalidad de las actuaciones que hasta esta fecha se han realizado, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales en esta acción, sin que se avizore irregularidad que invalide lo actuado, se propone la Sala resolver la apelación formulada, registrando que de la conducta procesal de las partes no hay indicios por deducir en los términos del artículo 280 del C.G.P.

En virtud de que esta Sala de Decisión debe pronunciarse solamente sobre los reparos concretos planteados frente a la sentencia confutada y que hubiesen sido sustentados en segunda instancia, corresponde determinar: si se desconocieron en la realización de la asamblea llevada a cabo el 30 de marzo de 2019 por el “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo Propiedad Horizontal” los criterios normativos de la Ley 675 de 2001 y reglamentarios que rige dicho conjunto y que se encuentran consignados en la Escritura Pública 2371 de septiembre 24 de 1996, extendida en la Notaría 5ª de esta ciudad.

Ahora bien, la propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común; está regulada por la Ley 675 de 2001 y tiene como objeto central garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

De otro lado, en cuanto a la figura de impugnación de actos de asamblea está contemplada por el legislador como la facultad de los asociados de acusar de irregulares las decisiones adoptadas en determinada sesión del órgano social, en cuanto se estructure vulneración a las normas de orden público, o los estatutos que regulan el funcionamiento de la asociación. En realidad, el artículo 382 del C. General del Proceso abre la facultad de impugnación a decisiones proferidas por asambleas, juntas directivas, juntas de socios o cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, de modo que el proceso constituye un juicio de legalidad frente a decisiones adoptadas en el interior de una persona jurídica, con abstracción de su índole asociativo o corporativo.

En el caso concreto, la parte demandante se encaminó a obtener la nulidad absoluta de las decisiones tomadas en la asamblea general ordinaria de copropietarios celebrada el 30 de marzo de 2019, básicamente por la falta de llamado a lista al iniciar la asamblea lo que, en su concepto, impide la verificación de la existencia de quorum, lo que también debió hacerse, el llamado a lista, durante el desarrollo de la misma; solicita en consecuencia se decrete la nulidad de todas las decisiones: elección como presidente de la asamblea general al señor JESUS ALBEIRO MORALES GONZALEZ y como secretaría a la señora MARTHA LILIANA GURVARA ARROYAVE, la elección como comisión escrutadora y verificadora a los señores CLAUDIA MARIA MEZA HENAO

quien actuó como apoderada del propietario de la casa B2 y al ingeniero JUAN CARLOS MUÑOZ de la casa E13, la instalación de la asamblea, la aprobación del orden del día, la aprobación del acta de Asamblea General Ordinaria N° 30 del 24 de marzo de 2018, la elección y nombramiento del Consejo de Administración, la aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2018, la aprobación del presupuesto 2019 y cuota de administración para 2019, la aprobación del informe del Consejo de Administración y Administración, la aprobación de la propuesta venta de activos eléctricos a la CHEC, la aprobación de invertir en la sede social los recursos provenientes de la venta de activos eléctricos a la CHEC, la cual fue aprobada sin llamarse a lista para verificar el quórum y determinar si era o no válida la deliberación y la toma de decisión, la aprobación de autorizar el traslado de 10 millones del Fondo de Imprevistos para el rubro de Construcciones en curso, para la construcción de la fachada.

Cuestionan los demandantes, a través de su procurador judicial, la fecha en que se celebró dicha Asamblea, porque en su concepto, el reglamento de copropiedad establece dos (2) fechas para la celebración de esta clase de reuniones, la primera es el último martes del mes de marzo de cada año (artículo 6 del reglamento) y la segunda es antes del 28 de febrero de cada año (artículo 16 del mismo reglamento); continúa la parte actora, si nos atenemos a las normas sobre interpretación, debe tenerse como fecha la consagrada en el artículo 16 del reglamento, por ser norma posterior, debió de celebrarse el 28 de febrero de 2019.

La activa también censura de manera concreta la elección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración por no haberse dado aplicación al sistema de "cuociente electoral" previsto tanto en la ley 675 de 2001 como en el propio reglamento de copropiedad que rige esa comunidad.

La censura de la pasiva al fallo de instancia consiste, en esencia, en que todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea fueron válidas porque no era obligatorio el llamado a lista y se verificó la existencia tanto del quorum deliberatorio como el

decisorio conforme lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 el cual determina que las personas que asisten dentro de la asamblea de propietarios deben sumar más del 50% de los propietarios, lo que se convalidó determinándose que dentro de la asamblea del 30 de marzo de 2019 existían 106 personas representadas entre poderes y asistentes, lo que significa el 76.6% de los copropietarios, es decir, que en el momento en que se inició la asamblea se verificó efectivamente que existiera suficiente quorum para definir, decidir y deliberar, y que por lo tanto no hay decisiones nulas dentro de esa copropiedad.

Como portal considera importante la Sala hacer una precisión sobre el número de propietarios que integran la Asamblea General del “Conjunto Cerrado Bosques de Encenillo P.H.”, pues uno de los demandantes, concretamente JORGE ELIECER GARCÍA¹ manifiesta que los copropietarios son 138 o 140; por su parte la señora MYRIAM STELLA GARCÍA LÓPEZ², quien funge como administradora de ese conjunto afirma que el número de copropietarios es 138, pero de acuerdo con el artículo 34 del reglamento de copropiedad, consignado en la E.P. 2.371 septiembre 24 de 1996 extendida en la Notaría 5ª de Manizales, los copropietarios de esa comunidad son 134; esa misma cantidad es la que aparece en el listado de control de asistentes a la asamblea aportado; también es necesario aclarar que a cada uno de los inmuebles de propiedad privada que conforman el Conjunto se les asignó un mismo coeficiente de copropiedad o de porcentaje de participación: 0.746268656%, según consta en el artículo 43 del reglamento de copropiedad.

Las anteriores precisiones resultan de vital importancia para continuar con el análisis del asunto sometido a estudio.

¹ Audio 1 de la audiencia del art. 372 del C.G. del P. celebrada el 13 de noviembre de 2019, a partir del minuto 17:31”

² Mismo audio a partir del minuto 51:41”

Adentrándonos en los cuestionamientos que los actores formulan contra las decisiones adoptadas en la Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo P.H.”, celebrada el 30 de marzo de 2019, básicamente en la falta de “llamado a lista”, a juicio de este colegiado, tal omisión, per se, no tiene la envergadura de configurar una nulidad de los actos de la Asamblea, ni de la Asamblea misma, por la sencilla razón de que lo importante para la celebración de la Asamblea y la legalidad de las decisiones allí adoptadas es la verificación del quorum -tanto deliberatorio como decisorio- y el “llamado a lista” es una de tantas formas de cumplir con este requisito. Dicho de manera diferente, “el llamado a lista” no pasa de ser una simple formalidad que puede ser obviada, siempre y cuando se acuda a otras formas de verificar la conformación del quorum y es que- acudiendo a las reglas de la experiencia, en reuniones de un número significativo de integrantes, por regla general el “llamado a lista” para verificar el quorum no es obligatorio, por considerarlo procedimiento engorroso, para llamarlo de alguna manera, y por lo general se acude a otras formas, siendo precisamente la más utilizada el registro de los asistentes al momento de ingresar.

Descendiendo al asunto que concita la atención de la Corporación está acreditado que antes del ingreso a la reunión, los participantes debían registrarse e informar si además de su presencia asistían en representación de otro u otros copropietarios.

En efecto, la administradora del conjunto MYRIAM STELLA GARCÍA LÓPEZ (Audio 1 a partir del minuto 51:41”) manifiesta que como administradora acostumbra a llevar un listado numerado, porque como en el listado donde firman los asistentes se vuelve más complejo, hay algunas firmas que son muy hacia arriba, o hacia abajo, entonces ocupan espacios que no son. “Siempre acostumbro llevar un listado numerado y tengo el puntico, en este caso fueron 106 incluidos los poderes, al iniciar la asamblea siempre se dice ‘ya tenemos quorum para iniciar la asamblea’. Más adelante sostiene: “ Los poderes me los van pasando a mí, porque yo soy la que tengo mayor conocimiento de

las personas, los voy recibiendo y los voy organizando por orden de casas y tengo el conocimiento de las personas entonces veo que sí son las personas que le confieren a otras..”.

Por su parte, la señora ELIANA ELISA MUÑOZ LÓPEZ (CD1, aud. 2 a partir del minuto 01´:35”) manifestó “Llegué a la hora citada, firmé un listado de asistencia, luego de transcurrido más o menos 40 minutos, no recuerdo muy bien, la señora Myriam Stella dice que hay quorum, pero nos llama la atención en ese momento que no hubo llamado a lista”.

CLAUDIA MARÍA MESA HENAO (a partir del minuto 39´:38”) expresó: “Yo llegué, me registré como tal, mostré el poder de la casa B2; observaba que la gente obviamente hacía lo mismo, se registraban en la puerta en donde estaban registrándose como tal; siendo las 2:30 o 2:40, más o menos, la señora Myriam Stella, que era la representante legal del Conjunto, le informa al señor Presidente de la Junta que ya existe quorum y que puede proceder a empezar la asamblea..”.

En similares términos son las declaraciones de los señores GLORIA INÉS LÓPEZ LOTERO (a partir de la hora, 40´54”); VICTORIA ELENA GALLEGO (audio 3; 6´57”) y TERESA VILLEGAS DE RAMIREZ (a partir del minuto 22´02”)

Adicionalmente, las anteriores versiones se encuentran respaldadas con el listado de asistencia a la Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo P.H.”, celebrada el 30 de marzo de 2019 en donde se puede constatar que de los 134 integrantes de la asamblea, a esta asistieron personalmente 65 y a través de apoderado 41; dejaron de asistir 28, siendo estos últimos, los propietarios de las unidades privadas A-1; A-2; A-7; A-12; B-6; C-10; C-11; C-21; C-24; D-18; D-19; D-20; E-3; E-6; E-7; E-8; E-9; E-10; E-11; F-13; FD-17; G-3; G-9 Y G-11.

Ahora bien, no se comparte el argumento del Juez de primer nivel cuando expresa que las rúbricas estampadas en el listado del que hemos venido hablando se presumen

auténticas, pero que la presunción de autenticidad no comprende la fecha de celebración de la Asamblea y que por tanto no se tiene certeza de la data en que fue celebrada; lo anterior porque, en primer lugar la presunción de legalidad de un documento privado- consagrada en el inciso 2° del artículo 244 del Código General del Proceso no puede ser fraccionada; quiere decir lo anterior que si el documento no ha sido tachado de falso o desconocido, no puede presumirse auténtico para unas cosas y no auténtico para otras; en segundo lugar porque el listado en una de sus hojas expresamente indica “Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo P.H.”, celebrada el 30 de marzo de 2019”; en tercer lugar porque las pruebas recaudadas deben ser analizadas en forma conjunta y ninguna de las declaraciones recepcionadas puso en duda ese listado; es más, ni siquiera fue materia de discusión, pues es el mismo abogado en la parte actora el que, curiosamente, en sus alegatos previos a la sentencia que se revisa, manifiesta: “...bueno anotar igualmente **que en ningún momento se está acusando a la Administración de Bosques de Encenillo de irregularidades o de manipular listados**, solo se colocó un escenario hipotético de lo que se puede presentar en las reuniones de Asambleas donde se presentan divisiones (...)” El resaltado es de la Sala- y por último, porque uno de los demandantes, JORGE ELIECER GARCÍA (Audio 1. A partir del minuto 17’: 31”) al ser interrogado por el Despacho sobre si asistió a aquella Asamblea, manifestó: “Claro que sí su señoría, ahí estuvimos presente, se puede verificar en la asistencia.” (Las subrayas son propias de este Despacho); luego, ese listado si es válido para confirmar la asistencia de los propietarios y sus apoderados y es útil para la verificación del quorum.

Y como se dijo en líneas precedentes, de acuerdo con el artículo 43 del reglamento a cada unidad se le asignó el mismo coeficiente de copropiedad o porcentaje de participación: 0.746268656%.

Se colige de lo que se venía exponiendo que el porcentaje de los propietarios no asistentes es del 20.89%, a la Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo P.H.”, celebrada el 30 de marzo de 2019, asistieron – bien personalmente o a través de representante, en un porcentaje equivalente al 79.11% y no como equivocadamente se dijo 76.81% pues se pensó por equivocación que los integrantes eran 138 cuando en realidad son 134, según quedó explicado; para dicha reunión sí se conformó tanto el quorum deliberatorio, como el decisorio.

Ahora bien, en relación con la disminución o pérdida del quorum durante el desarrollo de la audiencia debemos sostener que en situaciones como las que acá se plantean, las reglas de la experiencia enseñan que lo que se estila es que quien o quienes considere(n) que se ha mermado o perdido el quorum, deben proceder a presentar una “moción de verificación del quorum”, la cual debe ser atendida por quien preside la reunión.

Al respecto, el señor JORGE ELIECER GARCÍA- uno de los integrantes de la parte actora- al absolver el interrogatorio a que fue sometido y concretamente le preguntaron: “si Usted o algún otro de los copropietarios asistentes a la asamblea, solicitó que se llamara a lista y se verificara el quorum; CONTESTO: que SI, y al ser cuestionado sobre quien lo solicitó, contestó que “exactamente no recuerda el nombre, pero digamos que nosotros siempre estuvimos muy pendientes, no me acuerdo quien de los compañeros solicitó que se verificara el quorum.”

A diferencia de esta versión, los demás testimonios HÉCTOR FABIO MARÍN, MYRIAM STELLA GARCÍA, ELIANA ELISA MUÑOZ LÓPEZ, CLAUDIA MARÍA MESA HENAO, GLORIA INÉS LÓPEZ LOTERO, VICTORIA ELENA GALLEGO Y TERESA VILLEGAS DE RAMÍREZ, dan cuenta de que durante el desarrollo de la asamblea nadie propuso que se verificara el quorum.

Lo anterior quiere decir que como no se logró acreditar la disminución o pérdida del quorum, debe aceptarse que para la toma de cada una de las decisiones existía quorum deliberatorio y decisorio.

Referente a la forma de deliberación y de consignar el voto, los testimonios coinciden, en su gran mayoría, que cada punto del orden del día era puesto en consideración de los Asambleístas y luego de una profunda deliberación se votaba levantando la mano, que quienes tenían representados así lo comunicaban a quienes dirigían la reunión, procediéndose entonces a su contabilización; incluso en el punto relacionado con la desafectación y venta de un bien de uso común (los activos eléctricos) solo hubo tres votos negativos entre esos, el del señor que presentó la propuesta de no venta (Declaración de Gloria Inés López Lotero), luego esta decisión fue adoptada por mayoría calificada.

Para abreviar, en concepto de este Colegiado las decisiones adoptadas por la “Asamblea General de Copropietarios del “Conjunto Cerrado Bosques de Encenillo P.H.”, celebrada el 30 de marzo de 2019”, con excepción a la elección de los miembros del Consejo de Administración, son válidas porque fueron adoptadas respetando la ley y el reglamento y con el quorum deliberatorio y decisorio exigido.

La elección de los miembros del Consejo de Administración sí se encuentra viciada de nulidad, no tanto por falta o carencia de quorum, sino por no haberse respetado el sistema de “cuociente electoral” previsto tanto en la ley 675 de 2001 como en el propio reglamento de copropiedad que rige esa comunidad; pues al haberse presentado dos planchas, sin importar que una fuera conformada por 5 miembros y otra por 3, se debió dar aplicación a este sistema, que garantiza la participación de las minorías; ahora bien, pese a que varios de los propietarios han querido modificar la forma de elegir los órganos de dirección y control de la copropiedad, dicha propuesta no se ha aprobado en definitiva por la asamblea, razón por la cual nos debemos remitir primero que todo al reglamento de propiedad horizontal “Conjunto Cerrado Bosques del Encenillo”, que

en su artículo 12, establece que la Junta Consultiva del Condominio (entiéndase Consejo de Administración) estará compuesto por tres (3) copropietarios principales y tres (3) suplentes personales, nombrados por la Asamblea General de Copropietarios, en su primera reunión anual (...) disposición que se soporta con lo dispuesto y permitido en la Ley 675 de 2001, que determina que el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN puede estar integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados, entonces por lo anterior, las planchas A y B que se postularon en la asamblea del 30 de marzo de 2019 para conformar el Consejo de Administración si debieron ser aprobados ya que así no contarán con el mismo número de miembros no contrarían el número permitido por la ley y el actual reglamento que no ha sido todavía modificado por el acuerdo de los propietarios, igualmente fuerza precisar que la elección del Consejo no fue caprichosa ni arbitraria ya que después de conceder espacios y adelantar puntos para dar tiempo de que se completara la plancha, no fue posible ya que nadie más se postuló debiéndose definir tal punto, tan es así que los mismos asistentes a la reunión solicitaron que las planchas se sometiera a votación conforme se encontraban, arrojando los resultados que antes ya fueron mencionados.

En otras palabras, para la Sala las decisiones tomadas en esa Asamblea no fueron arbitrarias, con la excepción indicada en párrafos anteriores, pues se itera que como consta en ese documento si se tuvieron en cuenta los votos, las elecciones y las inquietudes de los propietarios hasta el punto que para debatir ciertos temas solicitaron otra Asamblea Extraordinaria y se accedió a la misma.

El último reclamo que hace la parte actora para invalidar las decisiones adoptadas en la Asamblea del 30 de marzo de 2019, tiene que ver con la fecha de su realización; toda vez que como el reglamento de copropiedad tiene señaladas dos fechas; la primera en su artículo 6° que indica que dicha reunión debe celebrarse a “las 6p.m. del último martes del mes de marzo; la segunda, en su artículo 16 que la programa para una fecha anterior del 28 de febrero de cada año; a su juicio, de los demandantes, “atendiendo las

normas de interpretación, se debe tener como fecha la consagra (sic) en el artículo 16 por ser posterior.

La Sala reconoce que dentro del reglamento hay una cierta imprecisión en cuanto a la data en que debe realizarse la Asamblea General Ordinaria del “Conjunto Cerrado Bosques de Encenillo P.H.”, lo cual ameritaría una reforma reglamentaria en ese sentido.

La Asamblea General celebrada el 18 de marzo de 2015 se pretendió subsanar esta falta de precisión, por ello en aquella ocasión se propuso y aprobó realizar la Asamblea General el último sábado, **bien de febrero o marzo**” (las negrillas puestas por la Sala), pero se vuelve a repetir esta imprecisión, “o febrero o marzo”, cuando lo correcto es concretar “último sábado de Febrero” o “último sábado de marzo”.

El vocero judicial de la activa en relación con esta última “reforma” ataca tal determinación so pretexto de que ella adolece de dos (2) errores que la hace inoponible: primero el acto no deja claro que coeficiente constituye esa unanimidad, coeficiente necesario para determinar si se aprobaba con el 70% de votos a favor requeridos para reformar el artículo 16 del reglamento y, segundo, si dicha proposición fue aprobada por esta mayoría calificada que exige la ley 675, no se elevó a escritura pública para darle soporte jurídico de la publicidad en el folio de matrícula de cada una de las áreas privadas que componen el Conjunto.

La Sala desde luego no comparte en su integridad los argumentos de este procurador judicial, lo primero porque en relación con que no se dejó claro “que coeficiente constituye esa unanimidad”, basta con examinar cuál fue el número de asistentes o representados en aquella y por una simple operación matemática extraer el coeficiente o porcentaje de participación, pues si se aprobó por unanimidad quiere decir que todos los asistentes y representados votaron a favor; y con respecto a que no se elevó a escritura pública y registrarse la misma en los folios de matrícula de Las unidades privadas, ha de decirse que si bien es cierto toda reforma de reglamento de copropiedad

(variación de la fecha de celebración de la Asamblea General, la desafectación de bienes de uso común etc., entre otras), requiere ser protocolizada mediante escritura pública y este instrumento debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que distinguen las unidades privadas y en el folio de matrícula madre, la falta de publicidad por la ausencia de estos formalismos afecta a los terceros ajenos a la Copropiedad, no afecta el conocimiento de los mismos para aquellos integrantes del condominio; adicionalmente, haciendo abstracción de estos formalismos, el acta de la Asamblea en donde se adoptó esta decisión NO fue atacada en su oportunidad por los medios que la ley otorga.

Independiente de que se hubiese celebrado la Asamblea una época o en otra, solo le estaría quitando la calidad de “asamblea ordinaria”, o de “asamblea por derecho propio”, pero no afectando las decisiones que se adoptaron el 30 de marzo de 2019, pues entonces esta sería asamblea extraordinaria que tiene plena validez si se realizó con la oportuna convocatoria, en la forma establecida en el reglamento, cuestión que no fue objeto de debate en esta oportunidad.

Los anteriores argumentos nos sirve de apoyo para, resumiendo, declarar probada la excepción denominada “ validez y eficacia de las decisiones adoptadas por la Asamblea” General celebrada por los copropietarios del “CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE ENCENILLO P.H.”, el día 30 de marzo de 2019, con excepción del nombramiento de los integrantes del “Consejo de Administración” de dicha copropiedad; razón por la cual se confirmará parcialmente la decisión objeto del recurso; y en consecuencia se levantarán las medidas cautelares decretadas; no se condenará en costas de esta instancia por cuanto el recurso prosperó de forma parcial; en relación con las de primera instancia, por el mismo motivo, serán reducidas a un treinta por ciento (30%) de las mismas, en favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA PARCIALMENTE** la sentencia proferida el 30 de enero de 2020 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, Caldas; dentro del proceso de Verbal de Impugnación de actos de asamblea, instaurado por los señores **YOLANDA ALDANA ARDILA, LUIS GILDARDO ACEVEDO GÓMEZ, LILIANA MARIA JURADO RAMÍREZ, ALONSO SÁNCHEZ CANO, HÉCTOR FABIO MARÍN GIRALDO, CARLOS HERNÁN GUZMÁN Y JORGE ELIECER GARCÍA MARÍN** a través de apoderado judicial en contra del **CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE ENCENILLO P.H.**, representado por su administradora la señora **MYRIAM STELLA GARCÍA LÓPEZ**.

En su lugar se dispone:

PRIMERO: DECLARAR NULA LA ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del “CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE ENCENILLO P.H.”, realizada en la Asamblea General celebrada el 30 de marzo de 2019.

SEGUNDO: DECLARAR LA “VALIDEZ Y EFICACIA DE LAS DEMÁS DECISIONES ADOPTADAS EN DICHA ASAMBLEA”, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CANCELAR la suspensión provisional de las decisiones tomadas en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Cerrado Bosques de Encenillo llevada a cabo el 30 de marzo de 2019, contenidas en el acta No. 31.

CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS EN ESTA INSTANCIA Y REDUCIR AL 10% LAS IMPUESTAS EN LA PRIMERA INSTANCIA, las que serán liquidadas en su oportunidad.

CUARTO: NOTIFICAR esta providencia por estado en la página web de la Rama Judicial.

QUINTO: DEVOLVER al Juzgado de origen el expediente contentivo del proceso de Impugnación de Actos de Asamblea de la referencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LOS MAGISTRADOS,

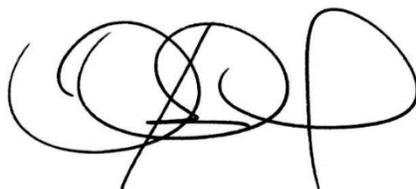
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'RAMON ALFREDO CORREA OSPINA', written over a faint rectangular stamp.

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA

Magistrado Ponente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO', written over a faint rectangular stamp.

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO
MAGISTRADA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'SOFY SORAYA MOSQUERA MOTA', written over a faint rectangular stamp.

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTA

Magistrada

