

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C. noviembre veinte de dos mil veintitrés.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS.
Radicación	: 25754-31-03-001-2021-00111-02
Aprobado	: Sala 33 del 02 de noviembre de 2023.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Soacha el 05 de mayo de 2023.

ANTECEDENTES

1. Miriam Aleida Madera González y Lucrecia Zarta Vargas, por intermedio de apoderado y en calidad de propietarias de los apartamentos 301 y 402 interior 13 del Conjunto Residencial Sauce III, ciudad verde Soacha, demandaron a la propiedad horizontal a la que pertenecen sus inmuebles, pretendiendo: “se declare la nulidad de la asamblea del 11 de abril del año 2021 por las graves ilegalidades y hechos contrarios a la ley 675 del 2001 y como consecuencia se ordene realizar nuevamente la asamblea ordinaria acatando todas y cada una de las disposiciones contempladas en la ley 675 del 2001”.

Relataron, que “dentro de la impugnación de acta de asamblea que cursa actualmente en el juzgado 1 civil del circuito de Soacha, bajo el radicado 2019-00098, la jueza ordenó la suspensión de todos los actos sucedidos en la precitada asamblea. Por lo tanto, el convocante a la asamblea atacada y la ratificación de la elección de Carlos Arturo Peña, que fue uno de los actos ilegales allí sucedidos, se encuentra también suspendido. Pero, como es el actuar frecuente de Carlos Arturo Peña Díaz desacata la orden dada por la autoridad judicial y convocó a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Sauce III, de ciudad verde de Soacha, para el día 11 de abril del año 2021”.

Añadieron, que el representante legal del conjunto “de manera recurrente y sistemática, se vale de fraude para ser nuevamente ratificado con la complicidad de Ángela Victoria Toro y de los demás miembros que se encuentran denunciados”.

Sostienen que “la plataforma utilizada para realizar la asamblea del 11 de abril de 2021, denominada Tecno-Reuniones@gmail.com fue un caos completo, toda vez que no permitió, ni garantizó que todos los propietarios se conectaran a la reunión, violándoles los derechos a los propietarios a participar, deliberar y decidir. Dicha plataforma, técnicamente fue un fracaso, ni garantizó fidelidad, ni garantizó la legalidad para determinar el quorum, pues al no permitir que muchos que tenían el deber legal se pudieran conectar.” Además, “no anexaron los estados financieros, tampoco las notas contables y aclarativas pertinentes, las cuales se deben allegar a los copropietarios con una antelación de por lo menos 15 días hábiles previos a la asamblea”, tampoco se anexó a la convocatoria los estatutos del conjunto.

La Asamblea violó flagrantemente lo estatuido en el parágrafo del artículo 42 de ley 675, “pues nunca se corroboró la legitimidad y legalidad de los poderes de a quienes asistieron en calidad de apoderados, esta no es una prueba inequívoca, por el contrario, es una prueba grave que no se verificó la legalidad de los participantes. Por lo tanto, este otro hecho, lleva al total fracaso de la asamblea atacada, por las ilegalidades tan prominentes”. Además, a los asambleístas no se les exigió la copia de la convocatoria que debieron hacerla visible ante la cámara.

No fueron convocados todos los propietarios, “como en el caso de quien aquí demanda, de los propietarios que no se pudieron conectar por la deficiencia, precariedad, insuficiencia en la

capacidad de la plataforma utilizada para celebrar la asamblea del 11 de abril del año 2021. Por lo tanto, no pudieron expresar el sentido de su voto frente a todas y cada una de las decisiones que allí se tomaron”. Lo que va en contravía de lo dispuesto en el artículo 43 de la ley 675 de 2001, el decreto 398 del 13 de marzo del año 2020.

El numeral 10 de la convocatoria, nunca se cumplió “pues nunca permiten que los asambleístas alleguen hojas de vida de otros administradores, por lo tanto, nunca hubo elección”. El representante legal Carlos Arturo Peña viola la ley “al ocultarle a los copropietarios, la verdad sobre todas las investigaciones que recaen sobre él y varios de los miembros del consejo. Por lo anterior, existe un grave conflicto de intereses, pues estaba totalmente inhabilitado para postularse y ratificarse en su cargo, toda vez que desde el año 2018 está siendo investigado por la fiscalía de Soacha”.

En la reunión de asamblea “hubo personas conectadas que participaron, deliberaron y decidieron y que no son copropietarios, como es el caso de Carlos Ruiz en representación del apartamento 101 de la torre 15, violando el artículo 39 de la ley 675 de 2000”. Quien llega a ser parte del comité de convivencia violando el numeral 1 del artículo 58 de la ley 675 del 2001, “esto solo demuestra que no hubo seguridad en los participantes, por lo tanto, mucho menos se puede determinar un quorum, sin constatar la legitimidad de propietarios”. Además, permitieron la conexión de Asdrubal Barragán, quien no es propietario, ni apoderado del verdadero dueño del apartamento 101 de la torre 6 y le permitieron ser miembro del consejo de administración, violando la ley 675 del año 2001. Permitieron la conexión de Adalberto Díaz quien no es propietario ni apoderado del dueño del apartamento 504, de la torre 10, “y más grave aún, le permitieron ser miembro del consejo de administración, violando flagrantemente la ley 675 del año 2001.”

El administrador ratificado Carlos Arturo Peña Díaz “no cumple con la idoneidad para ejercer su cargo”, pues no cumple las exigencias dispuestas en el artículo 50 parágrafo 3° de la ley 675 del 2001. Además, dice ser tecnólogo en administración de propiedad horizontal pero este hecho nunca lo ha probado, ni lo logró probar, pues es totalmente falso. Sumado a esto “incluye en las cuentas de cobro por concepto de administración, rubros como multas, sanciones pecuniarias que no pertenecen a la verdad, hace que el recaudo de las cuotas por concepto de administración se hagan nugatorias, ineficaces, negligentes y oscuros intereses del ratificado e ilegal administrador”. También viola los numerales 1 (nunca ha pagado las primas de los seguros, ni existe pólizas); numeral 2 (el administrador no tiene un registro detallado de los propietarios, como serían los certificados de tradición y libertad de los inmuebles que hacen parte del conjunto residencial); numeral 4, numeral 5, numeral 6, numeral 7, numeral 8 (el administrador nunca ha elevado a escritura pública el reglamento, ni las reformas del reglamento de propiedad horizontal); numeral 10 (utiliza los servicios de abogada para sus propios intereses y la defensa de los delitos que comete); numeral 11 (aunque las multas si las notifica, pero nunca aplica un debido proceso, ni se puede ejercer el derecho de defensa, además, estos cobros ilegales los cobra dentro de los recibos de las expensas comunes).

Que no se tuvo en cuenta para efectos del quorum, “el coeficiente que corresponde a cada uno de los copropietarios”, violándose los artículos 25, 26, así como el artículo 37 y 45 de la ley 675 de 2001.

No se pudo verificar previo a la asamblea “la existencia e idoneidad sobre los libros de contabilidad, estados financieros con la contadora del conjunto”, violándose el derecho de inspección de todos los copropietarios y la asamblea ordinaria se realizó pasados los tres meses en los que ordena la ley debe hacerse.

2. Trámite.

La demanda fue admitida mediante proveído del 06 de julio de 2021¹. Notificada la copropiedad demandada contestó oponiéndose a las pretensiones. Respecto a los hechos, informó que la demanda a que se hace referencia en el hecho primero terminó con sentencia anticipada

¹ Fl. 0011 Carpeta Digital 01PrimeraInstancia

negándose las pretensiones. Además, a la convocatoria se realizó con cumplimiento de las exigencias legales. Los comentarios que se hacen en los hechos son manifestaciones ligeras e irresponsables efectuadas sin ningún fundamento “más que por las actoras por el apoderado judicial de estas”. En la convocatoria para la asamblea ordinaria “si se anexaron los estados financieros y notas contables”; a más de que se ofreció, previo a la asamblea, y para quien estuviera interesado, una explicación de estos, por parte de la contadora de la copropiedad y fueron aprobados en la asamblea por unanimidad, sin reparo de las demandantes, todos los propietarios suministraron su contacto para el envío de la convocatoria y esto fue corroborado de manera directa por el administrador. La ley no exige que sea requisito de la convocatoria “allegar o solicitar hojas de vida para el cargo de administrador”. Tampoco la ley exige que el administrador ventile públicamente las investigaciones de que sea objeto.

Todos los asistentes a la asamblea estaban debidamente autorizados para asistir, por ejemplo “el señor Barragán asistió apoderando al propietario del apartamento 101 de la torre 6 y si bien se postuló y fue elegido para integrar el consejo de administración, al constatarse que no figura como propietario se le solicitó su renuncia, hecho que ocurrió a satisfacción”. Adalberto Díaz quien también asistió como apoderado del propietario del apartamento, quien también se postuló y fue elegido miembro del consejo de administración renunció posteriormente porque no era propietario. El representante legal cuenta con toda la idoneidad para desempeñar el cargo. Respecto de la póliza el Gobierno Nacional aún no ha reglamentado este requisito, el régimen de propiedad horizontal se encuentra anexo a cada una de las escrituras de los copropietarios. Para integrar el comité de convivencia no se exige necesariamente ser propietario. La empresa contratada para adelantar la reunión de manera virtual en momentos de pandemia es idónea. Si bien “efectivamente la asamblea general de copropietarios se llevó a cabo en el mes de abril, por fuera de los tres primeros meses del año, pero la fecha de realización no necesariamente hace que haya ningún tipo de ilegalidad o motivo de impugnación”, como lo dispone el artículo 40 de la ley en cita².

Seguidamente se fijó fecha para adelantar la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso oportunidad en la que se interrogó a los dos extremos del proceso; se fijó el litigio; se decretaron las pruebas pedidas por las dos partes, de oficio se ordenó a la empresa Tecno-Reuniones precisar “cuantos participantes se conectaron, por cuenta de que unidad privada y en que decisiones participaron”, además informar cómo se desarrolló la reunión. Seguidamente se fijó nueva fecha para adelantar la audiencia de instrucción y juzgamiento, vista pública que se desarrolló en sesiones del 5 de mayo de 2022; 15 de febrero; 10 de abril; y 5 de mayo de 2023 donde finalmente se culminó el recaudo probatorio, se alegó de conclusión y se sentenció el proceso.

3. La sentencia apelada.

La jueza negó las pretensiones, consideró que las determinaciones adoptadas en la asamblea ordinaria que se verificó el 11 de abril de 2021 se ajustaron a la ley y a los estatutos de la copropiedad. Señaló como problema jurídico el determinar si las decisiones aprobadas en el acta de asamblea en cuestión por el conjunto residencial sauce III se encontraban afectadas de nulidad absoluta y anticipó que sus tesis sería negativa, pues el extremo actor hizo afirmaciones carentes de prueba y no acreditó las irregularidades que afirmaba habían ocurrido en la asamblea cuya acta atacaba.

Adujo que las actoras carecían de legitimación en causa activa para discutir del acta la designación del presidente y secretario de la asamblea pues votaron por la persona que resultó elegida, así como de la revisora fiscal, pues por mandato legal se prohíbe impugnar la elección de la persona por quien se votó.

Que la convocatoria y realización de la asamblea general cumplía lo dispuesto en el artículo 39 de la ley 675 de 2001, se citó el 26 de marzo de 2021, 16 días antes de la fecha prevista para adelantarla y las demandantes al declarar reconocieron haber recibido el correo electrónico que les convocó a la reunión del 11 de abril de 2021, lo que concordaba con lo explicado por el

² Fl. 0028 Carpeta Digital 01PrimeraInstancia.

administrador del conjunto sobre cómo se adelantaron las gestiones para notificar la asamblea convocada y que además de la remisión vía electrónica se entregó convocatoria física a cada uno de los propietarios y en cada torre se publicó la convocatoria.

Aunque afirmaban las actoras la trasgresión del artículo 42 de la ley de propiedad horizontal porque no se había exhibido ante la cámara la copia de la convocatoria, esa disposición no podía ser interpretada aisladamente sino con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.16.1 del decreto 1074 de 2015 y el artículo tercero del decreto 176 de 2021, para en una lectura integral entender “que aquella prueba inequívoca que dé cuenta de la identidad del propietario que interviene en la sesión, puede ser suplicada no solo con la presentación de la copia de la convocatoria en cámara, como lo entienden las demandantes, sino con la misma conexión con las credenciales que previamente le habían sido remitidas a los correos electrónicos a los copropietarios”, sin que pudiera perderse de vista, en este punto, “que la convocatoria se efectuó y se remitió a los correos electrónicos de los copropietarios, como lo confesaron las aquí demandantes, por lo que exigir entonces que cada una de las 250 personas que se conectaron inicialmente presentarán la constancia de haber recibido la convocatoria resultaría en un absoluto despropósito que haría impracticable la reunión”.

Requisito que dio entonces por cumplido además con la documental remitida por la empresa Tecno Reuniones donde se relacionaban los asistentes que se conectaron a la reunión, así como la identificación plena de los propietarios, la hora de ingreso y la anotación “de quien comparecía a través de delegado y/o poder y el coeficiente asignado”.

En relación con la verificación del quorum y aprobación del orden del día señaló que no era cierto que no se hubiesen podido conectar a la asamblea virtual las actoras, pues sí lo hicieron y votaron en 7 de las 8 decisiones tomadas. El acta daba cuenta que siendo las 8:30 la sesión inició con 250 propietarios conectados equivalentes al 65,15% del quórum, lo que no merece reproche y que tampoco era verdad que se exigiera mostrar el certificado de tradición para admitir la intervención en la Asamblea General, pues ya la base de datos estaba conformada con los correos electrónicos y teléfonos de los copropietarios como se desprende del PDF 105 y lo manifestó la presidente del Consejo para la época, señora Ángela victoria Toro Parra, que previamente se había realizado una actualización de datos de los copropietarios que aportaron el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y con ello se tenía consolidada de manera completa e íntegra la base de datos de los copropietarios.

En cuanto a la presentación y aprobación de los balances financieros del año 2020 y aprobación del presupuesto de 2021, consideró que contrario a lo que se aducía en la demanda el que no se hubiese remitido con la convocatoria los balances financieros tampoco merecía reproche, pues no hay norma que imponga tal exigencia. Que la asamblea se convocó para en ella presentar y aprobar los balances financieros y de ello da cuenta el mismo numeral séptimo del acta de asamblea, en ella se dio lectura al balance por parte del administrador y en su discusión hubo múltiples intervenciones de los asistentes a la asamblea, como lo corroboró la señora Liliana Coronado Farfán en su declaración quien ejerce la función de contadora desde el año 2016 de la copropiedad que en la convocatoria de la asamblea se designó un día a efectos de aclarar los estados financieros, que fueron presentados y aprobados en dicha reunión, fueron clarificadas cada una de las dudas que surgieron y no hubo inconvenientes para la conexión o participación de los convocados y que así aconteció respecto de la aprobación del presupuesto del año 2021.

Que, si bien los miembros elegidos del consejo de administración debían ser propietarios en la copropiedad según el reglamento de propiedad horizontal, el hecho que una persona resultare ser elegida sin tener la calidad de propietario no comporta la nulidad del acto de elección del consejo, sino que será reemplazada por el suplente. No obstante, en el caso todos los designados eran copropietarios Néstor Barón Mejía del apartamento 202 de la torre 7, Sandra Coronado, del apartamento 401 de la torre 4, Jorge Betancourt del apartamento 101 de la torre 10, Ana Paola Pérez del apartamento 501 de la torre 9, Óscar Parrado del apartamento 503 de la torre 10, Asdrúbal Barragán del apartamento 101 de la Torre 6, Lissy Hernández del apartamento 102 de la torre 8, Patricia Bernal del apartamento 102 de la torre 15 y Adalberto Díaz del apartamento

504 de la torre 10”. Acreditado entonces se encontraba el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias necesarias para la elección del consejo de administración.

De la elección y ratificación del administrador anotó que si bien el artículo 50 disponía que debía él acreditar idoneidad para ocupar el cargo en los términos del reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional, a la fecha no se había expedido el decreto reglamentario correspondiente y no era posible exigir acreditar idoneidad alguna, si bien las actoras afirman que Carlos Peña carece de idoneidad para ocupar el cargo, nada hay que acreditar como requisito especial, estudio superior o experiencia laboral o profesional alguna y tampoco dispone nada al respecto el reglamento de la copropiedad, luego no puede ser la alegación de las actoras motivo para declarar la nulidad del acta de elección del señor Carlo Peña como administrador del conjunto.

Y tampoco se encontraba configurada inhabilidad alguna para ser administrador; las denuncias en su contra no significan procesos ni declaratorias de responsabilidad penal y hasta tanto no sea vencido en juicio penal y se le imponga inhabilidad especial para el ejercicio de la labor como administrador de la copropiedad, no tiene impedimento legal para ser administrador.

Expuso que de los dichos de Óscar Albeiro Parrado, Carlos Alfonso Ruiz, Durvy Janeth Delgado, Néstor Barón Mejía, Alberto Díaz y Uriel Fernando Hernández Trejos, tampoco daban fe de la ocurrencia de irregularidades en el desarrollo de la asamblea, ellos atestaban del cumplimiento de los requisitos legales y del reglamento de propiedad horizontal, haber recibido la convocatoria oportunamente, que los estados financieros estuvieron en la administración para revisión de los copropietarios, les suministraron el link y la clave a través del cual ingresaron a la reunión y de su desarrollo sin mayor contratiempo. Oscar Albeiro Parrado precisó como estaba consolidada la base de datos de los copropietarios, indicando además que pudo debatir y votar, aunado a que también revisó los estados financieros sin inconveniente.

Concluyendo que se negaban las pretensiones por no encontrar probada ninguna de las irregularidades alegadas como causa de declaratoria de ilegalidad de los actos adoptados en la Asamblea General del 11 de abril de 2021.

4. El recurso de apelación.

El actor y recurrente, con reparos expresados en la audiencia y allegados por escrito oportunamente, pide se revoque la sentencia y se acceda a sus pretensiones, en apretada síntesis, arguye:

Que quedó probado que varios de los asistentes a la asamblea no tenían la calidad de propietarios, pues desde la convocatoria se habría citado a meros residentes y no se acreditó que la base de datos de propietarios y sus direcciones estuvieran actualizados, y no se exigió en su momento la comprobación de la calidad de cada persona mediante el respectivo certificado de libertad y tradición. Ni se dio cuenta de la presentación en el proceso de los poderes allegados por aquellos propietarios que comparecieron a través de representante o delegado.

Que no se cumplían los presupuestos procesales para proferir sentencia, por estar pendiente la resolución de la apelación del auto del 28 de febrero de 2023 y debió considerarse que en la contestación de la demanda no se formuló ninguna excepción de mérito. Alega que, respecto de la síntesis de las decisiones y votaciones que constan en el acta, el resumen elaborado por la jueza a quo y exhibido al proferir sentencia, no es claro cuando refiere a “*coeficiente propietario*” y a “*coeficiente quórum*”, así como que los porcentajes de las votaciones hechas en el curso de la reunión no eran conocidos por las demandantes y que, certificados por la empresa proveedora de la infraestructura tecnológica, no se incluyeron en el cuerpo del acta y no pudieron ser analizados al instaurar la demanda porque no se conocían.

No se consideró que la asamblea se realizó pasados los tres primeros meses del año, como lo prevé la ley, que no es cierto como se afirmó y se encontró probado en la sentencia, que la convocatoria se entregara de manera física; que el listado de correos con que contaba la

administración no contenía la totalidad de los propietarios y por tanto no se pudo haber hecho convocatoria a todos ellos.

Señala, que de la prueba documental aportada por Tecno-Reuniones, empresa a cargo del servicio empleado para surtir la reunión en medios virtuales, nunca se le corrió traslado para pronunciarse y se desconoció que, durante el interrogatorio practicado al representante legal de la copropiedad, se verificaron varias irregularidades porque aparentemente una persona externa lo asistió en las respuestas; que no hubo pronunciamiento en la sentencia sobre varios sucesos supuestamente constitutivos de *“fraude a resolución judicial”* que habrían tenido lugar en el curso del proceso; que no se tuvieron en cuenta una serie de supuestas inconsistencias en que incurrieron los distintos declarantes.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al juez *ad quem*, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P. que señala que el recurso de apelación *“tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, dado que éste *“deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”*.

2. Prevé el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, que *“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso”*.

Por la importancia que para los miembros de la copropiedad tienen las decisiones de la asamblea general de propietarios, la ley faculta ante ciertos supuestos a impugnar los actos en ella emitidos en el término de caducidad a partir de la comunicación del acta en que se hacen constar. Pues señala el artículo 49 de la ley que: *“El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”*.

Ciertamente, las decisiones que toma la asamblea y que contravienen las normas a las que deben someterse pueden ser impugnadas y eventualmente anuladas por la justicia, el acta de la reunión es el medio documental que se extiende para que allí conste lo discutido y decidido, que tiene trascendencia en cuanto su comunicación marca el punto de inicio del término de caducidad de la acción.

La prosperidad de la pretensión de impugnación depende de que se configure la incompatibilidad de la actuación atacada con la disposición legal o reglamentarias que la regula, no es entonces aceptable es ese propósito la sola inconformidad con las decisiones tomadas, pues la asamblea de propietarios es un cuerpo democrático cuyas decisiones se someten a la regla mayoritaria les está vedado pretender revocarla con base en su propia insatisfacción respecto de ella, pues *“Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”*. -Artículo 37 Ley 675.

Debe entonces quien demanda acreditar la regulación normativa que siendo de obligatoria observancia en el proceso de convocación o en el desarrollo de la deliberación de la asamblea fue desconocida o vulnerada, y los hechos que permiten así concluirlo.

3. La solución de la alzada.

En el caso, la jueza negó las pretensiones por falta de prueba de los hechos soporte del reclamo impugnación, decisión con la que se muestra inconforme el apoderado actor, exponiendo distintos reparos que se orientan a cuestionar la conformación del quórum deliberatorio y

consecuentemente de las mayorías decisorias que expresaron la voluntad de la asamblea de copropietarios en la reunión de dicho cuerpo colegiado.

Así, en síntesis, que no se pudo probar que todos los presentes en la reunión tuvieran la calidad de propietarios, porque no contaban con certificados de tradición y libertad que se expusieran y dieran cuenta de tal condición, no había prueba de que la base de datos de propietarios y sus direcciones estuviera actualizada, que dentro de la convocatoria se incluyó a quienes eran meros residentes y no propietarios y sólo éstos podían concurrir a la reunión y que no se allegaron al proceso los poderes de quienes asistían en calidad de representantes o delegados.

3.1. Volviendo sobre la regulación legal el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 señala que la convocatoria a la reunión de la asamblea de propietarios *“la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”* y agrega el parágrafo de la misma disposición, que *“se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos”*.

Por su parte, en relación con reuniones que, como aquélla en la que se adoptaron las decisiones cuestionadas, se surten por medios virtuales no presenciales, el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015, adicionado por el artículo 1° del Decreto 398 de 2020, establece que *“El representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quórum necesario durante toda la reunión. Asimismo, deberá realizar la verificación de identidad de los participantes virtuales para garantizar que sean en efecto los socios, sus apoderados o los miembros de junta directiva”*. Y si bien el artículo 3° del Decreto 176 de 2020 impone la observancia de la regla en cita para reuniones no presenciales de órganos societarios, este mandato, al tenor del artículo 14 del mismo texto normativo, resulta aplicable no sólo para reuniones de cuerpos colegiados en sociedades mercantiles, sino también para reuniones de asamblea de propietarios de que trata la Ley 675 de 2001.

En cuanto a la conformación de quórum deliberatorio y mayorías decisorias, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 señala que *“la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad”* y, respecto de lo segundo, que la asamblea *“tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad (...) representados en la respectiva sesión”*. El inciso tercero del artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015 indica que estas reglas no varían en tratándose de reuniones no presenciales o mixtas.

Mientras el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Sauce III, protocolizado mediante Escritura Pública No. 2.605 del 14 de junio de 2014, incorpora en su artículo 3°, las reglas legales vigentes y sus modificatorias como parte del texto de dicho reglamento, reproduciendo además en su Capítulo X, reglas en el mismo sentido respecto de los puntos antes tratados.

3.2. Puede entonces concluirse que no se advierte inobservancia de los mandatos que regían la convocatoria y desarrollo de la asamblea ordinaria de propietarios de 2021, por varias razones:

En primer lugar, respecto de la acreditación de la condición de quienes comparecieron a la asamblea, dentro del expediente obra documental con la base de datos³ de la que disponía la administración respecto de los bienes privados que integran la copropiedad, sus titulares y los datos de contacto. Ésta fue empleada para efectos de la convocatoria a la reunión, respetando entonces el contenido del parágrafo del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, y se sabe, porque así lo confesaron en sus respectivos interrogatorios de parte, que las demandantes efectivamente recibieron y conocieron dicha convocatoria.

En segundo lugar, según informó el representante legal de la copropiedad en su propio interrogatorio, se contó con la asistencia de una compañía dedicada a la gestión de reuniones no presenciales para encargarse de la logística y ella, en conjunto con la información suministrada por la administración, se ocupó de remitir el enlace de conexión por medios digitales para permitir el ingreso de los copropietarios que pidieron acceder. Se entiende, pues, que toda la

³ Folio 105 del Expediente Digital.

gestión de la reunión se llevó a cabo por un experto en herramientas tecnológicas, que contaba con infraestructura suficiente para garantizar la idoneidad de los medios empleados y la cual le permitía, además, rendir informe del desarrollo de la reunión, como el que allegó al ser oficiado para el efecto por el despacho de instancia.

En tercer lugar, no existe norma ni legal ni reglamentaria de la propiedad horizontal en concreto, que impusiera una solemnidad particular para la verificación de la condición de propietarios de quienes comparecían a la reunión de asamblea. De hecho, verificado que los enlaces de ingreso se enviaban a las direcciones que constaban en la base de datos con la que contaba la administración, resultaba lógico pensar que ya estaba en el punto avanzado el proceso, pues antes de la reunión se logró hacer ese directorio de correos electrónico de propietarios y a ellos se enviaba el enlace, con ello, lógico era esperar que quien se conectara necesariamente debía tener acceso a dicha dirección con sus credenciales, lo cual permitía inferir que se trataba de la persona habilitada para comparecer a la reunión.

Por eso, como lo concluyó la jueza, pretender que en el curso de la reunión se impusiera la exhibición en cámara del certificado de tradición y libertad por cada uno de los comparecientes se muestra una exigencia carente de soporte legal, engorrosa en su ejecución, y excesiva si se atiende al trabajo de verificación previa.

3.3. Insiste el recurrente en que se permitió la comparecencia de no propietarios pues en la contestación a los hechos décimo tercero y décimo cuarto de la demanda, se confesó la comparecencia de meros residentes. Sin embargo, consultado el texto del respectivo acto procesal, se constata que claramente se indicó que, si bien no eran propietarios ni Asdrubal Barragán ni Adalberto Díaz, éstos comparecieron como apoderados de los propietarios de los bienes en cuyo nombre actuaron, luego se desvirtúa tal conclusión, pues son ellos representantes de propietarios y es ello una posibilidad permitida en la ley y el reglamento de propiedad horizontal, con la exigencia de la remisión del respectivo acto de apoderamiento al administrador de la copropiedad.

Luego al omitirse en la demanda la situación concreta, pues nada se expuso de lo que acontecía que eran personas que actuaron como apoderados de propietarios ni que no se hubieren alegado los poderes, no puede cuestionarse que la entidad demandada omitiera aportar prueba de ello en la contestación porque no tenía por qué defenderse de un argumento no planteado y, como lo dispone el artículo 281 del Código General del Proceso, *“deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla”*. Luego si no se incluyó un hecho en ese preciso sentido, dando así la oportunidad al extremo pasivo para defenderse con los argumentos y pruebas correspondientes, no se podría ahora fallar en su contra con base en tales supuestos que el recurrente volvió un elemento central de su tesis en el recurso de apelación contra la sentencia.

En lo que refiere al quórum y la mayoría para las decisiones, si bien se duele el recurrente de una supuesta falta de claridad del sentido de lo que significa *“coeficiente propietario”* y *“coeficiente quórum”* que empleó la juzgadora de primera instancia, es claro a partir del informe remitido por el proveedor tecnológico de infraestructura para la reunión, que el primero se refiere al porcentaje que, respecto del total de propietarios, representa un número de voces en un sentido, y el segundo a su vez, lo hace respecto del número de voces que sobre el total de comparecientes se pronunciaron. Esto corresponde a los términos que utiliza el reporte del proveedor y, en lugar de dar cuenta de alguna irregularidad, sirve para comprobar la adecuada conformación del quórum y la mayoría necesarias para las decisiones.

Como prueba de lo anterior, se tienen las declaraciones de los siguientes testigos solicitados por el extremo actor:

Oscar Albeiro Parrado, 50 años, séptimo de bachillerato, residente en la propiedad horizontal demandada. Al indagársele si recibió la convocatoria a la Asamblea General que se iba a celebrar el 11 de abril de 2021 Respondió: *“Sí, sí, señora”*. *¿Usted recuerda cómo, cómo se hizo, como la recibió?* Contestó: *“La recibimos virtual”* y añadió que la asamblea se realizó de la misma manera, esto es,

virtual, e ingresaron a la misma a través de un link y clave de acceso que previamente les suministraron, participaban a través del mismo sistema donde daban la opción de votar por las diferentes propuestas.

Lo mismo informó Carlos Alfonso Ruíz, 41 años, residente y propietario del apartamento 103 interior 14 de la copropiedad demandada, sostuvo con relación a la Asamblea General que se celebró el 11 de abril de 2021, que recibió la convocatoria, porque la publicaron en la propiedad horizontal y también *“eso llega al correo de mi esposa Ángela Victoria Toro”*, y ante insistencia del apoderado actor solicitando *“aclárele de acuerdo a sus respuestas anteriores ¿si la convocatoria le llegó a su correo o al correo de su esposa? Contestó: “La convocatoria llega al correo de mi esposa, que es el que está registrado en la administración de sauce, pero la convocatoria era pública porque estaba pegada en la puerta”*.

También lo ratificó Durby Janeth Delgado, 48 años, propietaria y residente en el apartamento 103 de la torre 4, señaló que fue convocada a la Asamblea del 11 de abril de 2021, *“a mí me enviaron al correo la convocatoria para la asamblea y posteriormente en la asamblea preguntan que quién quiere hacer participación para firmar el acta de verificación”* y ella se postuló. Al indagársele por la juzgadora sobre la manera en la que accedió a la reunión, precisó: *“Eh, sí, señora, a mí me enviaron un correo informándome la de la asistencia de la Asamblea y yo me conecté desde mi apartamento, pues para asistir de acuerdo, como a un link que nos enviaron”*. Y que precisamente ella fue verificadora del acta de 2021, *“yo la verifiqué que fuera igual a la grabación y la firmé”*. Precisó también la deponente que pudo votar, *“todas las votaciones se hacían, enviaban como las preguntas al correo y ahí tu votabas, -sí o no-, por varios temas, y ahí salía la votación del porcentaje que quedaba”*.

Así también lo manifestó Néstor Barón Mejía, 35 años, propietario desde hace aproximadamente 8 años del apartamento 202 del interior 7 de la propiedad Horizontal Sauces III, Preciso que recibió la convocatoria a la Asamblea General realizada el 11 de abril de 2021 *“claro que sí, todo el mundo la recibió”*. Dio cuenta que la asamblea se realizó de manera virtual, ingresó a la reunión a través de un link y clave de acceso que le fue enviado previamente *“lo enviaron por correo”*. Dio cuenta que *“casualmente fue un debate entre los vecinos pues que se hiciera la asamblea virtual, sí, pero las personas con las que yo logré entablar esa conversación a todos les llegó el link para ingresar a la reunión incluso en algún momento, pues estuvimos reunidos en el mismo apartamento, pues para verificando que todos estuviéramos en la misma reunión”*. Dio cuenta que la administración tiene una base de datos donde consta quienes son los propietarios de las diferentes unidades residenciales. Que la participación en la asamblea se hacía a través de la pantalla del computador, se pedía la palabra y *“aparecía el resultado de la votación”*, con esa finalidad la administración contrató una empresa y en la asamblea, dijo, solo participaron los propietarios.

Y lo ratificó Adalberto Díaz, 40 años, bachiller, residente en el apartamento 504 torre 10 de la copropiedad demandada, sostuvo que la asamblea de 11 de abril de 2021 se celebró de manera virtual, la anunciaron *“que recuerde, creo que habían colocado el aviso en la cartelera, sí”*, y le remitieron un link al correo, *“por medio de Del correo, se conectaba uno”*. Para el momento de la pandemia fungía como miembro del comité de convivencia, pero *“a la final no ejercimos el cargo porque eso lo tumbaron por medio de una demanda. No sé, no tengo conocimiento qué pasaría y a la final nunca se proyectó nada sobre la Asamblea quedo mejor dicho anulada”*. Para votar hacían la pregunta *“ahí le da uno el clic de sí o no”* y fue una empresa la que se encargó de todo. Señaló que no tuvo inconveniente para votar en la reunión, los estados financieros siempre estuvieron disponibles para quien quisiera consultar

Lo mismo dijo Uriel Fernando Hernández, 40 años, bachiller, propietario y residente del apartamento 303 torre 2 del Conjunto Residencial Sauces III desde hace 9 años, precisó que asistió a la asamblea general de la copropiedad celebrada el 11 de abril de 2021, la citación a la asamblea la recibió al correo electrónico *“y físico también, informaron en portería”*, la reunión se celebró de manera virtual porque fue en época de pandemia *“nos conectamos todos los todos los que pudimos asistir fue mediante un link”*, para eso contrataron una empresa, para participar en el sistema virtual se levantaba la mano que ahí aparecía y le daban la palabra, para votar *“salía la pregunta en la pantalla y votaba por sí o por no y ahí mediante eso iba creando cuadros significativos donde iba le iban subiendo la cantidad de tantos votantes eso sí, sí me acuerdo”* y pudo revisar los estados financieros.

3.4. En suma, las inconformidades de la alzada en cuanto a la convocatoria y desarrollo de la reunión, así como la conformación y verificación de quórum y mayorías, se edifican exclusivamente sobre afirmaciones amplias y sin sustento del mismo extremo demandante, las cuales quedan desvirtuadas a partir del análisis conjunto del material probatorio recaudado.

La prueba testimonial y documental da cuenta de un ejercicio debidamente documentado, con el apoyo de herramientas tecnológicas avaladas por las normas vigentes, para nada reprochable y cuya declaratoria de ilegalidad dependía, entonces, de la comprobación fehaciente de la contradicción con reglas legales o del reglamento que falló en suministrar la demanda, siendo carga suya en orden a lograr la prosperidad de sus pretensiones.

Superada la revisión en lo que respecta a la convocatoria y desarrollo de la reunión de asamblea, se hará un pronunciamiento sobre los cuestionamientos dispersos a lo largo del escrito de reparos presentado por el recurrente:

En múltiples ocasiones se duele el extremo demandante de que se decidiera en contra de las pretensiones de la demanda, pese a no haberse formulado excepciones de mérito en la contestación de la demanda, frente a lo cual baste con indicar que el artículo 282 del Código General del Proceso es claro en señalar que *“cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”*. Luego la proposición de medios exceptivos no es ningún requisito para la sentencia de fondo que sea adversa a los pedimentos del libelo introductor.

Cuestiona insistentemente una supuesta irregularidad en la práctica del interrogatorio de parte al representante legal de la propiedad horizontal demandada, pues, según dice, por un lado, había aparentemente una persona que lo asistió en sus respuestas, en contra de las previsiones legales, y por otro lado declaró una serie de hechos que son contrarios a la realidad.

No obstante, ni aun siendo cierta la primera afirmación, lo que no está acreditado, no es claro lo que pretende el recurrente con sus alegaciones, pues ese interrogatorio no es soporte de la decisión adoptada y aun con la exclusión de ese medio no variaría el sentido de la decisión.

3.5. En cuanto a que la información detenida de las votaciones de la asamblea no se incluyeron en el cuerpo del acta y no las conocieron las demandantes sino hasta al aportación del reporte detallado del proveedor tecnológico en el curso del proceso: se advierte que en el acta sí consta el resultado global de la votación y por lo tanto de ella se enteró el extremo actor; y, sin ser claro lo que pretende el recurrente, si es la exclusión del material documental aportado, no sólo no es la oportunidad procesal sino tampoco hay para ello causa atendible.

En efecto, su reclamo de que no se le corrió traslado de la prueba documental aportadas por la división Tecno-Reuniones, baste indicar que ella fue aportada por decreto oficioso del a-quo en curso de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P. y, una vez allegada, se ordenó su incorporación mediante auto del 14 de febrero de 2022, siendo esa la oportunidad procesal que tenía para elevar los reparos que tuviese frene a esos documentos, o bien en la alegación e conclusión plantear el alcance probatorio.

En un confuso reparo, expresa el recurrente que se *“convocó a elección y/o ratificación de administradores; pero nunca permitieron que participaran verdaderos administradores, ni que allegaran hojas de vida para poder tener la LEGAL OPORTUNIDAD DE ELEGIR”*, lo cual, al parecer, se relaciona con la irregularidad denunciada desde la demanda, consistente en la falta de otorgamiento de un término para la elección del administrador.

No obstante, la necesidad de contar con la oportunidad de presentar hojas de vida de candidatos y más aún la necesidad de que en la convocatoria se otorgue la misma, no emana ni de la ley ni del reglamento de la propiedad horizontal, por lo que difícilmente se advierte la posibilidad de revocar la decisión con base en la omisión de un requisito inexistente. En todo caso, nada obsta para que, si lo considera algún propietario, la presente antes o durante la misma reunión, porque

tampoco hay norma que lo prohíba, y si la asamblea como máximo órgano decisorio así lo resuelve, puede tenerla en cuenta e incluso elegir al candidato propuesto si se cumplen los quórum y mayorías requeridas. Todo lo cual, se reitera, por la falta de regulación exhaustiva no se somete a ningún trámite particular, que deba observarse so pena de la nulidad.

Frente a la alegación de inobservancia de la suspensión provisional decretada como medida cautelar, lo que se advierte en el plenario es que en numerosas ocasiones las demandantes denunciaron, el hecho de que siguieran operando los órganos de administración de la copropiedad. No obstante, necesario es señalar que no se podía pretender que la cautela se tradujera en la paralización completa de la administración, por las evidentes repercusiones que ello tendría en el devenir de la copropiedad.

En las múltiples ocasiones en que, por requerimiento del extremo actor, el despacho instó a la entidad demandada para pronunciarse sobre el estado de cumplimiento de la suspensión provisional, ésta fue reiterativa en señalar que se habían dejado en suspenso las elecciones hechas en la asamblea, pero que por lo mismo habían continuado en el cargo quienes en el periodo anterior habían sido nombrados para ocuparlo, lo que se muestra como la decisión más razonable en tal contexto. En todo caso, incluso suponiendo alguna inobservancia de la decisión cautelar, lo cierto es que ello no tendría incidencia directa en el mantenimiento o revocatoria de la decisión final de la primera instancia, que es lo que corresponde determinar en sede de alzada.

3.6. En conclusión, es la apelación un cúmulo de inconformidades en las que el recurrente se limita a expresar sus percepciones sobre situaciones que rodean los hechos debatidos que les da un alcance que no tienen o que se muestran carentes de prueba, finalmente, en lo que respecta a la apelación del auto proferido en fecha 21 de febrero de 2023 por la inconformidad del actor respecto de lo en él dispuesto sobre la medida cautelar, claro es que, en este evento, dado que la sentencia emitida y que acá se confirma fue desestimatoria de las pretensiones y conllevó el levantamiento de la cautela decretada, se hace aplicable lo dispuesto en el inciso noveno del artículo 323 del C.G.P. que reza; *“En caso de apelación de la sentencia, el superior decidirá en esta todas las apelaciones contra autos que estuvieren pendientes, cuando fuere posible”*, pues ante la decisión tomada y confirmada nada habría que entrar a discutir sobre la inconformidad del apelante con los alcances de una tutela que se levantó.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 05 de mayo de 2023, por el juzgado primero civil del circuito de Soacha, por las razones expuestas.

Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

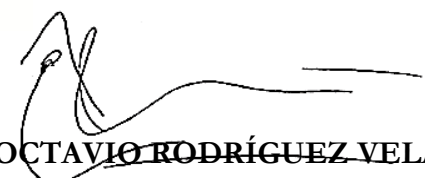
Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ