

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de febrero de
dos mil veinticuatro (2024).

Ref: Verbal de Leydiana Guinneth Erazo
Villota c/. Condominio Ecoturístico
Paraíso Resort. Exp. 25307-31-03-002-
2021-00078-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación
interpuesto por el demandado contra la sentencia del pasado
10 de mayo proferida por el juzgado segundo civil del
circuito de Girardot dentro del presente asunto, teniendo en
cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda, solicitó declarar la nulidad de las
decisiones que fueron tomadas en la asamblea ordinaria de
copropietarios efectuada de forma virtual el 22 de abril de
2021.

Adújose en compendio que el 31 de marzo de
2021 se envió vía correo electrónico la convocatoria a la
asamblea ordinaria, no obstante ésta no le fue notificada a
todos los condueños, como aconteció con Pedro Sánchez del
lote 11 El Lago y William Torres Sánchez del lote 44
Manantial que no se pudieron conectar porque nunca
recibieron el link de acceso y pese a los intentos que hicieron
para comunicarse con la empresa encargada de la logística
no lograron ingresar, lo que así expuso la actora en la
asamblea y tampoco contiene una relación de los
propietarios que adeudaban contribuciones a expensas

comunes; además, se limitó la participación de los copropietarios en la deliberación de las decisiones a cinco intervenciones de dos minutos cada una, no se verificó la identificación y legitimación de los asistentes a la reunión, y no se visualizó el quórum en las respectivas votaciones que se hicieron.

El demandado se opuso y adujo que envió la convocatoria junto con la lista de morosos a todos los copropietarios por medio del canal digital que éstos tienen registrados ante la administración; ni la ley ni los estatutos de la copropiedad tienen restringido el derecho al voto de los asambleístas morosos, el quorum para la toma de decisiones en reuniones no presenciales no es del ciento por ciento de todos los copropietarios, sino del ciento por ciento de los que asisten a la reunión no presencial, siempre que se cuente con el número de participantes necesarios para deliberar; frente a la limitación que se hizo de las intervenciones para deliberar en la reunión, esto fue lo acordado por la asamblea; con estribo en ello formuló la excepción que denomino *‘legitimidad de cada una de las decisiones tomadas en la asamblea’*.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por el demandado en recurso que, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

II.- La sentencia apelada

Tras constatar la presencia de los denominados presupuestos procesales y efectuar algunas apuntaciones teóricas sobre la nulidad absoluta y la ineficacia en eventualidades como la de ahora, hizo ver que la asamblea cuestionada en la demanda es nula, pues se omitió validar la identificación de los asistentes a la reunión y cotejarlos con el registro vigente de copropietarios para el día de la asamblea; siendo una asamblea no presencial, no se dejó constancia en el acta de la continuidad del quorum durante toda la reunión; al limitarse la participación de los concurrentes, se vulneró el derecho que tienen todos los

propietarios a deliberar en la asamblea; y, finalmente, al no haberse efectuado la citación a la asamblea a todos los copropietarios, especialmente a esos dos aludidos en el libelo de la demanda, se incurrió en la nulidad cuya declaración se solicita.

III.- El recurso de apelación

Lo despliega así: sobre la ‘ausencia de identificación a los asistentes a la reunión virtual y su respectivo cotejo con el registro vigente de copropietarios’, señala que dicha exigencia desborda lo establecido en el artículo 37 de la ley 675 de 2001, ya que *“no es cierto que en el acta deba quedar el número de la cedula”* de cada propietario para *“confrontarla con el registro actualizado de la copropiedad”*; amén de lo anterior, la norma en cita *“no exige”* que se garantice la participación de todos los asistentes en las deliberaciones de la asamblea, pero en todo caso ésta no se restringió y no se vulneró ningún derecho fundamental al limitar las intervenciones porque así fue aprobado el reglamento por parte de los asambleístas; sí adjuntó a la convocatoria el listado de propietarios morosos, al contrario de lo expresado por el juzgador, que valoró indebidamente los documentos que obran a folios 73 y 74 del archivo digital denominado demanda y anexos, desde que no hablan sólo de desmonte y limpieza de los lotes, sino que también aparecen cada uno de los valores que adeudaban los copropietarios pro concepto de administración; y sí verificó el quorum durante toda la reunión, pues basta con remitirse a cada una de las votaciones que se realizaron a lo largo de la asamblea para comprobarlo; por lo demás, la citación se envió a todas las direcciones registradas en la administración, por lo que en virtud del principio de la buena fe le corresponde a quien alega esa ausencia de notificación, demostrar que suministró el correo electrónico o la dirección en la que podía ser citado.

Consideraciones

A propósito de esas quejas que a esta sede trae el recurrente, es pertinente memorar que para la fecha en que se realizó la asamblea impugnada se encontraba en vigencia el decreto reglamentario 176 de 2021, el cual en su artículo 14 establecía que “[p]ara efectos del quorum necesario para celebrar las asambleas no presenciales, contempladas en el artículo 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, se debe tener presente lo mencionado en los artículos 44, 45 Y 46 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015”; último precepto este que ordena “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”; diligencia que conforme al artículo 47 del estatuto de propiedad horizontal, debe quedar registrada en el acta de la asamblea, mencionando el “nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso”.

Pues bien, el recurrente se queja de que a pesar de que en el acta debió haberse registrado ‘el número de cedula de cada propietario para confrontarla con el registro actualizado de la copropiedad’, esto no se hizo y por ello concluyó en su ineficacia. Sin embargo, bien miradas las cosas, eso no fue lo que reprochó el fallo apelado a la asamblea, sino el que no se realizó la identificación de las personas que se conectaron a la reunión, haciendo el cotejo con la lista de propietarios del conjunto, omisión que, ciertamente, es posible advertir el acta, donde no aparece esa verificación, de suerte que, ante ello, no puede censurárselo.

Con todo, de las pruebas solicitadas por la Corporación y que allegó el recurrente a la actuación, es factible establecer que aquello sí se hizo, es decir, se efectuó el correspondiente registro de los asistentes a la asamblea (archivo14AsistenciaFinal), en el cual consta ese cotejo, desde que informa el nombre del predio o unidad, el coeficiente, el nombre del asistente y el número de cedula, y la fecha y hora en que cada participante ingresó a la reunión, de donde, en estas condiciones, colmadas las exigencias que en el punto establece la ley, no puede tomarse en cuenta este

reproche como base para desconocer la validez de la asamblea.

Ahora, con base en el canon 37 ibídem, le dio la razón el a-quo a esa acusación que se hace en la demanda, concluyendo que el expediente por el cual optó la asamblea por escuchar a los participantes en ella vulneró el derecho a la participación de los propietarios en las deliberaciones que se efectuaron en la reunión.

Obviamente, según el derecho a esa participación debe garantizarse rigurosamente, pues de lo contrario se estaría dando lugar a una nulidad como la denunciada por la demandante, desde luego que si el inciso 2° del anotado precepto establece que *“todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella”*, derecho que según la sentencia C-522 de 2002 se extiende también a los inquilinos, en cuanto señala que *“[l]a metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble”*, desde que *“el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada solamente a la condición de propietario”*, es claro que esto debe ser así; en definitiva, la asamblea debe garantizar la participación de todos los asistentes a ella, copropietarios, tenedores o poseedores, si a bien lo desean, para que intervengan en las deliberaciones de dicho órgano de gobierno.

Ocurre, sin embargo, que analizada esa pendencia, no considera la Sala que esa garantía de participación haya sido conculcada, al punto que ni siquiera el debate propuesto por la demandante se enfila en esa dirección, pues en el fondo ésta se duele es de que la metodología aprobada por la asamblea haya impuesto unas limitaciones en el uso de la palabra y en el número de participantes que podían hacerlo mediante ese expediente de la comunicación simultánea <audio y video>, cuya tacha no puede hacerse simplemente por criterios maniqueos que aboguen por un derecho absoluto, desconociendo que la

alteridad en campos tan complejos y sensibles es la que dicta la manera como debe hacérsele tributo a esa garantía; y por eso es que la asamblea se implementó también la comunicación sucesiva <mensajes de chat>, con lo que se garantizó la participación de todos, pues en éste no estableció restricción alguna.

Lo anterior se puede evidenciar en el “15Chat”, donde varios asambleístas usaron este medio para ejercer su derecho a la participación, de donde, evidentemente, sobran más razones para concluir que si esto de la participación de los asambleístas no fue un derecho coartado por la asamblea, la ineficacia de las decisiones de dicho órgano de gobierno de la copropiedad no puede aceptarse.

Señaló el a-quo que de los documentos vistos a folios 73 y 74 del archivo digital 01 Demanda-Anexos no se distinguen los conceptos que por contribuciones de expensas comunes adeudan los propietarios morosos; empero, analizando la documentación correspondiente, piensa la Corporación que esto no es así, pues, en efecto, cual lo aduce la apelación, en aquellos sí aparece el extrañado listado, con los datos a que se refiere el juzgador de primer grado, como se aprecia en las columnas tercera y quinta, donde se refleja el cobro por concepto de administración, por un lado, y sus correspondientes intereses moratorios, el otro, como se puede evidenciar en las siguientes imágenes de esos folios:

Folio73

CONDominio ECOTURISTICO PARAISO RESORT PH						
Informe Agrupado por Conceptos Entre el 1/Enero/2019 y 31/Diciembre/2020						
NombreTercero	LOTES	ADMON	REPLANTAMIENTO	INTERES MORA	LIMP LOTES	Total Conceptos
ALBERTO SANTANA ROBAYO	LAGO-15-30768357-522 m2	\$ 1.920.000	\$ 10.440	\$ 311.321	\$ 139.374	\$ 2.381.135
ALDO CARDONA	MONTER-20-30751677-1000 m2	\$ 2.040.000	\$ 20.000	\$ 330.778	\$ 0	\$ 2.390.778
ALEXANDER FONSECA RAMIREZ	MANANT-4-60766065-569 m2	\$ 1.920.000	\$ 11.380	\$ 311.321	\$ 0	\$ 2.242.701
ALFREDO BRADOSA	ALMEND-7-30751729-1008 m2	\$ 2.040.000	\$ 20.160	\$ 330.778	\$ 269.136	\$ 2.660.074
ALI CEDEÑO	MONTER-13-30751652-1133 m2	\$ 2.040.000	\$ 22.660	\$ 330.778	\$ 302.511	\$ 2.695.949

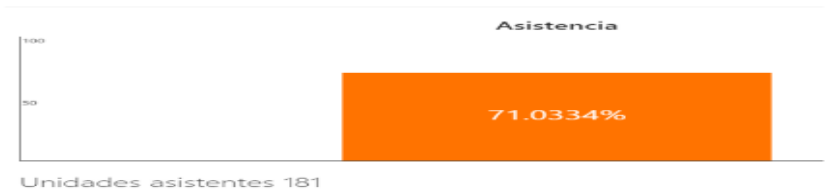
Folio 74

CONDominio ECOTURISTICO PARAISO RESORT PH						
Informe Agrupado por Conceptos Entre el 1/Enero/2019 y 31/Diciembre/2020						
NombreTercero	LOTES	ADMON	REPLANTAMIENTO	INTERES MORA	LIMP LOTES	Total Conceptos
JULIAN YAMIL MONTA MARTINEZ	ACACIA-1-30751694-1201 m2	\$ 2.040.000	\$ 24.020	\$ 330.778	\$ 320.667	\$ 2.715.465
JULIAN RIOS RIOS	MONTER-1-30751641-1398 m2	\$ 2.040.000	\$ 27.960	\$ 330.778	\$ 373.266	\$ 2.772.004
KELY BIBIANA MENDOZA	FUENTE-10-30766053-1166 m2	\$ 2.040.000	\$ 23.320	\$ 330.778	\$ 0	\$ 2.394.098
KELY BIBIANA MENDOZA	FUENTE-11-30766054-1295 m2	\$ 2.040.000	\$ 25.900	\$ 330.778	\$ 0	\$ 2.396.678

Luego, entonces, habiéndose colmado ese requisito que establece el parágrafo 2º del artículo 39 de la

ley 675 de 2001, tampoco por ese motivo cabe desdecir de la eficacia de la sesión de la asamblea, todo lo más si respecto de esa otra obligación de verificar el quorum en el transcurso de la asamblea, exigencia que emerge de lo normado por el precepto 2.2.1.16.1 del decreto 1074 del 2015, según el cual “*el representante legal deberá dejar constancia en el acta sobre la continuidad del quorum necesario durante toda la reunión*”, tampoco es posible colegir la infracción a dicha regla; ciertamente, al verificar el acta se puede constatar que en cada votación efectuada a lo largo de la reunión se verificó el quorum, lo cual se puede evidenciar en la misma acta de asamblea (archivo digital, 16ActaAsamblea), donde consta que, al iniciar la reunión, se constató que el quorum verificado era del 71%, como se observa a folio 2.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM: La señora Lorena Rincón Duran, en su calidad de representante Legal del condominio se permite informar a los asambleístas que el quórum se encuentra en el 71,0334%. Que podemos dar inicio a la asamblea de propietarios del Condominio Ecoturístico Paraíso Resort.



Se tiene un quórum del 71,03% con 181 unidades asistentes

En la que se hizo para elegir presidente y secretario de la asamblea, también se dejó constancia del quorum: 65.903% votaron por el sí a los candidatos postulados, 0.488% por el no, 5.3224% quedaron pendientes por votar y 28.585% estaban ausentes, para un total del 71.7% (folio 3); en la votación que aprobó los estados financieros 65.734% votaron positivamente, 2.639% negativamente 3.506% quedaron pendientes por votar y el 29.691% estaban ausentes estableciendo un quorum de 71.8% (folio 16-17); y en la última de las diez votación efectuadas, al igual que ocurrió con las anteriores, el quorum verificado fue el siguiente: 64.394% votaron sí, 0.886% no, votos pendientes el 6.599% y ausentes el 29.522%, lo cual arroja un quorum de 71.8% (folio 26). Así se refleja en las imágenes que se incluyen a continuación:

Folio 3:

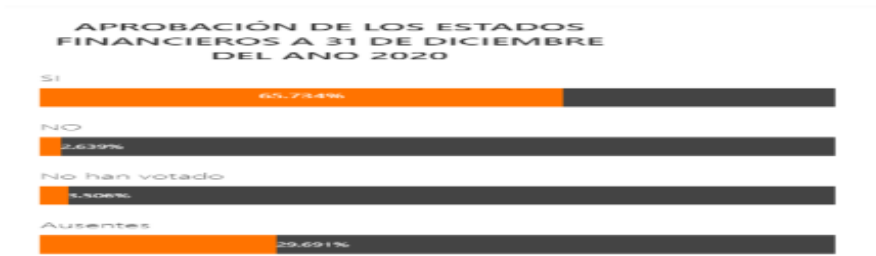
Votación: Elección del presidente y secretario de la asamblea



- Sí: 65,903%
- No: 0,488%
- Pendiente por votar: 5,324%
- Ausentes: 28,585%

Folios 16-17:

Votación: Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del año 2020



- Sí: 65,734%
- No: 2,639%
- Pendiente por votar: 3,506%
- Ausentes: 29,691%

Folio 25:

Votación: Aprobación de la ratificación de la señora administradora Lorena Rincón



- Si: 64,448%
- No: 0,622%
- Pendiente por votar: 6,809%
- Ausentes: 29,451%

Folio 26:

Votación: Aprobación de ratificación del Revisor fiscal Sr. Edgardo Araujo con suplente

- Si: 64,394%
- No: 0,886%
- Pendiente por votar: 6,599%
- Ausentes: 29,522%

10.CIERRE ASAMBLEA

Siendo las 8:31 pm se da por terminada la asamblea

Y así respecto de todas las votaciones que se hicieron, lo cual implica que tampoco por este aspecto es factible concluir en la nulidad de la asamblea, cual lo consideró el a-quo.

Por último, aunque en efecto el parágrafo 1º del precepto 39 de la citada ley 675, dispone que “[t]oda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos”, en el evento no es posible sostener, con la rotundez que una nulidad supone, que dicha obligación ciertamente fue subvertida por el accionado, cumplidamente en relación con esos copropietarios a que alude la sentencia, vale decir, Pedro Sánchez y William Torres Sánchez. Y no sólo porque al contestar la demanda

el Condominio señaló que “*a todos los propietarios se había citado y se les había enviado el link a los correos electrónicos registrados*”, buscando con ello demostrar que no está obligado a probar qué tanta diligencia desplegó en esos dos casos en particular, sino porque probatoriamente hay un elemento que descarta la omisión, como lo es el pantallazo del correo correspondiente, en que, si bien, por la forma en que se adjuntó, no se miran muy bien sus destinatarios, sí se erige como principio de prueba que conduce a concluir que la citación se hizo.

Lo que en últimas sería indiferente para solventar el punto, pues la queja de la demandante frente a este aspecto de la asamblea no está propiamente en la citación, sino en que, por la novedosa forma en que se organizó la reunión, realizada a través de esas tecnologías de las comunicaciones, hubo contratiempos frente a los dichos copropietarios en el envío del link de acceso correspondiente, inconveniente que según ella no se les pudo solucionar, a pesar de que solicitaron apoyo técnico de parte de los operadores de la plataforma, desde luego que si la acusación no arrostra lo atinente a la citación, ese análisis que hizo el juzgador a-quo sobre el punto no viene acoplado a los reparos de la demanda. Sin contar con que, aun de considerar posible entrar en ese debate, de las pruebas se establece que el inconveniente finalmente pudo sortearse con éxito, aunque en un momento posterior, no concomitante con la convocatoria, situación que, obviamente, deja huérfano de respaldo ese motivo de nulidad que se aduce en la demanda, el que, por lo demás, ya para terminar, de ser real, jamás fue protestado por esas personas por las que pretende abogar sin legitimidad para hacerlo la demandante.

En fin. La demanda no podía prosperar, por lo que la sentencia apelada, así las cosas, ha de revocarse, con la condigna imposición en costas a cargo de la demandada,

como lo establece la regla 4ª del artículo 365 del código general del proceso.

IV. – Decisión

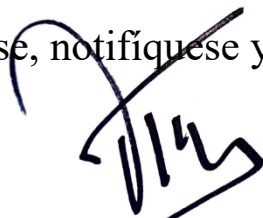
En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, revoca la sentencia de fecha y procedencia preanotadas para, en su lugar, denegar las pretensiones de la demanda, de acuerdo con las razones antes expuestas.

Costas de ambas instancias a cargo de la demandante; tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo en la liquidación la suma de \$1'000.000 como agencias en derecho de esta instancia.

Oportunamente vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión de la Sala Civil-Familia de 15 de febrero pasado, según acta número 5.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
(En uso de compensatorio)



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ