



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

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., ocho de mayo de dos mil veinticuatro
Referencia: 5307-31-03-002-2021-00095-02
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 11 de abril de 2024)

Se decide la apelación interpuesta en contra de la sentencia dictada el 11 de agosto de 2023 por el Juzgado 2° del Circuito de Girardot, en el proceso de impugnación de actos que Sayda Fernanda Gálvez Chávez inició en contra del Condominio Campestre El Peñón.

ANTECEDENTES

1.- Se solicitó la nulidad de la asamblea ordinaria virtual que la entidad demandada adelantó el 6 y 10 de marzo de 2021 y, en consecuencia, se invaliden las decisiones aprobadas en esas fechas.

Se adujo que la copropiedad programó la reunión descrita en cumplimiento de la sentencia que el Juzgado 1° Civil del Circuito de Girardot emitió, dentro del proceso de impugnación de actos 2020-00070-01, convocatoria que al parecer no podía seguirse porque este cuerpo colegiado concedió en el efecto suspensivo la apelación interpuesta en contra de ese veredicto, situación que además opacó el nombramiento del administrador que citó y de contera ello cobijó con invalidez las determinaciones adoptadas, entre ellas, el nombramiento de los miembros del consejo.

El representante legal omitió los deberes de los reglamentos internos y de la Ley 675 de 2001, ya que no le anunció la sesión reprendida, pese a que es copropietaria del -2%- de la casa distinguida con la matrícula inmobiliaria 307-5917, sumado al hecho de que la suspendió sin la anuencia de las mayorías y la reanudó el 10

de marzo de 2023, es decir, fuera de los 3 días del precepto 430 del Código de Comercio, según el cual, *“las deliberaciones de la asamblea podrán suspenderse para reanudarse luego, cuantas veces lo decida... Pero las deliberaciones no podrán prolongarse por más de tres días, si no está representada la totalidad de las acciones suscritas”,* siendo además que *“el día 10 ya tenían las votaciones resueltas y quienes habían sido los elegidos como consejeros del condómino, lo extraño es que dos planchas fueron las presentadas para el consejo de administración, la votación mayoritaria se dio para la primera plancha, sin embargo, la segunda plancha según dice el acta, pudo sacar dos renglones, es decir de la primera plancha salieron 4 y de la segunda 2, algo que no tiene explicación”.*

El administrador tampoco llamó a la revisora fiscal Ismery Vargas Cuellar, quien se encontraba inscrita en la Alcaldía de Girardot y, además, al parecer no citó adecuadamente a algunos de los copropietarios, defecto que impidió que lo seguido se ajuste a la Ley 675 de 2001.

2.- El auto de admisión se dictó el 2 de diciembre de 2021 y la parte enjuiciada formuló las excepciones de *“inexistencia de las causales planteadas para declarar la nulidad del acta impugnada... buena fe... innominada genérica”,* las cuales soportó indicando que convocó la reunión fustigada para cumplir el fallo de primer grado del juicio de impugnación de actos 2020-00070-01, providencia que le correspondía enaltecer porque su alzada se concedió inicialmente en el efecto devolutivo, modalidad de apelación que este tribunal modificó a la suspensiva, pero luego de que se hubiese llevado a cabo la asamblea.

Precisó que no citó a la promotora porque no informó la dirección electrónica, en la que podía remitirle los hipervínculos de conectividad y, entre otras cuestiones, informó que el representante legal que siguió la deliberación se encontraba inscrito en la municipalidad de Girardot y por ello su actividad no es nula.

3. *La sentencia.* El juez denegó las súplicas porque halló que

el condominio gestionó la actividad reprendida con apego a lo dispuesto en el reglamento interno, ya que la programó y suspendió siguiendo las estipulaciones allí contenidas, siendo además que no estaba obligado a citar a la convocante, quien es dueña de un 2% del fundo descrito, porque al parecer no era copropietaria cuando se convocó y conceptuó que esta corporación confirmó lo dispuesto en la pugna de impugnación de actos 2020-00070-01, situación que le imparte legalidad a las disposiciones aprobadas, máxime cuando se expidieron con el lleno de lo reglado en la ley y la participación de los condómines.

4. *Apelación.*- La demandante en sus reparos concretos y sustentación expresó que la asamblea no podía llevarse a cabo y que no le remitieron el link de ingreso a su dirección electrónica, pese a que hace 10 años interpone requerimientos en la propiedad horizontal, situación que también le ocurrió al testigo Edgar Álvarez; precisó que el juez no analizó que la revisora fiscal vigente para la fecha de la deliberación no concurrió, como tampoco observó, tanto el legajo que ésta aportó ratificando ese aspecto, como que el municipio no inscribió la reunión ante la ausencia de esa profesional; reseñó que la sesión fue suspendida el 6 de marzo sin la anuencia de los copropietarios, siendo además que se programó por fuera del plazo del artículo 430 del Código de Comercio; refirió que tampoco se ponderó que la plataforma virtual que reunió a los participantes no contaba con las garantías que facilitarían la democracia participativa de la copropiedad, sumado al hecho de que tampoco se evaluó que el titular Carlos Colmenares fue suplantado *“pese a no haber ingresado a la asamblea, pero que en el acta al momento de la verificación del quorum fue señalado como si estuviera presente”*.

CONSIDERACIONES

En el caso no tiene incidencia que este tribunal modificara del efecto devolutivo al suspensivo la alzada orientada en contra del fallo 2020-00070-01 que ordenó cumplir la reunión combatida,

precisamente porque ese cambio cobró ejecutoria después de que la asamblea se siguiera, pues fue celebrada el 6 y 10 de marzo de 2021 mientras que esa modalidad suspensiva quedó en arca sellada en sede de súplica el 21 de marzo de 2021, lo que enseña que cuando se convocó y deliberó estaba vigente el efecto devolutivo y ello permitía citar y sesionar, pues numeral 2° del artículo 323 del Código General del Proceso gobierna que *“este caso no se suspenderá el cumplimiento de la providencia apelada, ni el curso del proceso”*; por manera que no se impone un desenlace diferente, menos cuando este cuerpo colegiado confirmó aquel veredicto¹ y en efecto ese escenario respalda lo seguido por el administrador Álvaro Guzmán Orjuela, cuyo nombramiento -en la época de la convocatoria- viene guarnecido con las certificaciones expedidas por el municipio de Girardot.

Tampoco puede sostenerse que las determinaciones prolijadas no son válidas porque la reunión fue suspendida el 6 de marzo de 2021 sin las mayorías necesarias, justamente porque es incoherente exigir una votación en virtud de que el aplazamiento fue producto de que, según el acta, el administrador perdió el control de la sesión virtual porque la plataforma digital fue intervenida por terceros, lo que de suyo impedía deliberar sobre la reprogramación ante esa incursión tecnológica y tornaba impostergable reprogramar en los términos dispuestos, máxime cuando la asamblea debía cumplirse porque fue ordenada por un juez de la República en el litigio de impugnación de actas 2020-00070-01, debiéndose advertir que el 6 de marzo se alcanzaron a considerar cuestiones de la propiedad horizontal, pero justo antes de esa intervención virtual, lo que a las claras sí permitió el sufragio.

En suma, no es desconocido que el precepto 430 del Código de Comercio erige que las discusiones podrán suspenderse y no *“podrán prolongarse por más de tres días, si no está representada la totalidad de las acciones suscritas”*, pero tampoco lo es que los condómines

¹Decisiones judiciales que fueron incorporadas y entregadas con las excepciones.

prohijaron la extensión de ese plazo en los estatutos privados, pues en su artículo 75 adoptaron que *“las reuniones de la asamblea podrán suspenderse una vez iniciada para continuarlas en el mismo día o en día distinto, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente, las veces que sea necesario”*; de allí que no se torna como extemporáneo que la sesión se siguiese el 10 de marzo de 2021, como también se estima que esa disposición privada se imponía porque fue diseñada por los copropietarios para regular de modo especial dicho escenario, máxime cuando el artículo 430 citado tiene aplicación preferente para las reuniones seguidas por las sociedades comerciales, debiéndose indicar que cualquier irregularidad quedó convalidada porque los participantes sesionaron el 10 de marzo de 2021 sin presentar desacuerdo.

De otra parte, la escritura pública que transfirió a la demandante 2% del predio 157-1, según el certificado de tradición 307-5917, se inscribió el 5 de febrero de 2021 y de contera esa situación constituyó valladar para que al administrador la convocara, precisamente porque esa citación se emitió un mes antes de que se registrara aquel documento notarial, pues la convocatoria data del 5 de enero de 2021; en todo caso, según las pruebas adosadas con las excepciones, la accionante no atendió el requerimiento de 18 de enero de 2021 del administrador porque no proporcionó el certificado de libertad que la exterioriza como codueña, incurria que a la postre impidió el arribo de los hipervínculos de conexión e infringió el artículo 47 del estatuto privado: *“será obligatoria la presentación en la oficina de administración del certificado de libertad y tradición de cada unidad privada para la inscripción del titular de dominio correspondiente, con una vigencia no mayor de tres (3) meses y, cuando se trate de tener a cualquier título, deberá inscribirse en el libro de registro de propietarios y residentes el documento que lo acredite como tal, en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la fecha de inscripción en registro, del nuevo reglamento del condominio”*, debiéndose destacar que los requerimientos que aquélla entregó con anterioridad no imponían citarla, atendiendo a que esas misivas no las propuso en condición de condómine y en virtud de que no tenían la capacidad de enseñar su copropiedad, la cual a propósito solo es factible autenticarla con el insumo de la ORIP.

La gestora también se duele de que Edgar Álvarez no recibió el link de conexión, que Carlos Cárdenas -así como otros- fueron suplantados y que la plataforma virtual fue defectuosa y que no garantizó la democracia participativa de la propiedad horizontal, sin embargo, sucede que esos asertos no fueron demostrados en la primera instancia, siendo además que tampoco se suministró una prueba técnica que exteriorizara, tanto esa suplantación como que el canal digital que permitió sesionar no fue prolijo, omisión que de suyo torna infundadas esas protestas porque *“es un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde se procede el derecho o donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”*², tanto más cuando el acta aprobada revela que en la reunión intervinieron los condómines necesarios sin que hubiesen presentado inconformidad fundamentada, legajo que, al igual que las plantillas de votación, compilan los datos dispuestos en el reglamento interno y en la ley de propiedad horizontal.

Por último, no es desconocido que con la demanda se acompañó un memorial emitido por Ismery Vargas Cuellar, a través del cual ésta manifestó que *“en mi calidad de Revisor Fiscal del Condominio Campestre el Peñón no fui citada a la asamblea general de Copropietarios durante los días 03, 06 y 10 de marzo de 2021 allegada por el señor Álvaro Guzmán Orjuela, por lo anterior desconozco completamente los temas tratados, la legalidad de las citaciones, el quorum que hubo y las decisiones tomadas”*, pero tampoco lo es que en los descargos se informó que *“no podía estar en esa asamblea convocada, ni debía ser invitada, por la sencilla razón que su nombramiento había corrido la misma suerte que el del Consejo de administración y de la administradora señora Sayda Fernanda Gálvez Chávez hoy demandante, es decir, la elección de la revisoría fiscal estaba cobijada también con el efecto jurídico de nulidad absoluta”*, hecho corroborado con la sentencia que el Juzgado 1º Civil del Circuito de Girardot pronunció el 16 de diciembre de 2020 en el proceso de impugnación de actas 2020-00070-00; de allí que esa

² G.J.t, LXI, Pág. 63.

circunstancia, por lo menos en esta instancia, justifica la no intervención de esa profesional, al margen de las resoluciones del municipio de Girardot detalladas en la apelación y que al parecer no adoptaron lo deliberado, debiéndose advertir que la asamblea se siguió con la revisoría fiscal Kaliza Grupo Consultor SAS, representada por Martha Rocío Avilán, circuncida adicional para no imponer otro desenlace, máxime cuando los participantes no repudiaron su incursión.

Por las razones descritas, se confirmará el fallo con condena en costas.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve, **confirmar** la sentencia de fecha y procedencia anotadas, con condena en costas a cargo de la actora. Al momento de liquidarse las agencias en derecho causadas en esta sede fíjese por ese concepto la suma de \$1.700.000.

Notifíquese y cúmplase,
Los magistrados,



JAIME LONDONO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ