

## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar

Bogotá D.C., veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés

Referencia: 25875-31-13-001-2021-00076-01

(Discutido y aprobado en sesión de 31 de agosto de 2023)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida en audiencia de 23 de febrero de 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta en el proceso de impugnación de actas que promovieron Stephen Bernard Harris, Esperanza Moreno Vélez y David Hernando Castro Diaz en contra del Condominio el Silencio de los Bosques -antes Condominio La Naranja-.

### ANTECEDENTES

1.- Con la demanda se pidió declarar que son nulas de forma absoluta las decisiones o actos de la asamblea general ordinaria de copropietarios del condominio demandado, celebrada el 29 de abril de 2021, esto, de un lado, por haberse convocado sin el cumplimiento de los requisitos que para este tipo de actos están establecidos en los estatutos de la copropiedad y/o en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 (literales a, b, c, d, e y f), y, de otro, por desatender las pautas y formalidades que conforme con tales normas deben seguirse para su desarrollo (literales a, b, c, d, e, f, g y h).

De manera subsidiaria se pidió igual declaración de nulidad según las omisiones y defectos que llegaren a probarse.

A cuyo sustento se expusieron los hechos que a continuación se compendian:

- Mediante escritura pública 3340 de 13 de noviembre de 1990 se constituyó y reglamentó, como propiedad horizontal, el Condominio La Naranja, ubicado en el Municipio de Sasaima, Vereda El Mojón. Dicho instrumento público se registró en la ORIP de Facatativá en el folio matriz 156-2140.

- Al Condominio La Naranja, previo a su constitución, se le otorgó licencia de construcción por la Alcaldía Especial de Sasaima (Resolución 003 de 14 de septiembre 1990), habiéndose distribuido en 44 unidades privadas.

- Con ocasión de la aludida escritura fueron desenglobados y surgieron a la vida jurídica los lotes de propiedad de los demandantes, tal como consta en las escrituras y los certificados de tradición adjuntos con la demanda.

- Por la Alcaldía de Sasaima se registró la correspondiente personería jurídica el 20 de febrero de 1993. Entre tanto, acorde con su reglamento se estableció, inicialmente, que las reuniones ordinarias se realizarían el primer sábado del mes de marzo de cada año a las diez de la mañana, reglamento reformado por el artículo primero de la escritura pública 6550 de 5 de diciembre de 1997, de modo que la celebración de la asamblea general ordinaria quedó sujeta a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

- En el artículo 23 de la mentada escritura 3340, vigente, se estableció expresamente: *"i. Exhibición de Libros: Durante los cinco (5) días hábiles anteriores a la reunión ordinaria de la Asamblea o extraordinarias en que deben considerarse las cuentas de la Administración, deberán permanecer a disposición de los propietarios o de sus representante debidamente acreditados en la oficina del Administrador, todos los libros de contabilidad*

*con sus comprobantes respectivos y los demás documentos relacionados en tales cuentas”.*

- Mediante la escritura pública 3177 de 12 de noviembre de 2003 el Condominio La Naranja se acogió a la Ley 675 de 2001, estableciendo su conformación como coeficientes para 42 lotes (artículos 10 y 11). Asimismo, en el artículo 13 de ese instrumento se previó, en concordancia con el artículo 37 inciso 2° de la Ley 675 de 2001, como derechos de los propietarios *“2) Intervenir activamente en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto”*, sin hacer ningún tipo de excepción y dejando sin efecto el numeral g) del artículo 23 del reglamento anterior que limitaba el voto a los propietarios morosos (escritura 3340 de 1990).

- Igualmente, la citada escritura estableció, en su artículo 16 -hoy vigente- lo relacionado con la *“elaboración y aprobación del presupuesto”*, señalando entre otras: *“La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes de participación indicados en la Tabla I de coeficientes, teniendo en cuenta los dispuesto en el artículo 11 con relación al pago de algunos gastos”* y *“revisado el anteproyecto por el Consejo de Administración y realizadas las modificaciones a que hubiere lugar, se enviará copia del proyecto a cada uno de los propietarios por lo menos con quince (15) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la asamblea de propietarios, junto con la convocatoria”*.

- Mediante acta 17 de Asamblea de Copropietarios, de 27 de julio de 2017, se eligió como administrador y representante legal del condominio a Mauricio Alfredo González Soto.

- Mediante escrituras públicas 1675 de 5 de diciembre de 2018 y 387 de 21 de marzo de 2019, se reformaron los reglamentos para solemnizar un acta de 25 de abril de 2015, de la que no tuvieron conocimiento los promotores, como varios copropietarios, en la que, entre otras: se cambió en el nombre de la copropiedad a Condominio El Silencio de los Bosques, se excluyeron algunos bienes privados del condominio, se modificaron los

coeficientes con los que inicialmente se vendieron los inmuebles a los actores (aumentándose) y se fijó que el propietario inicial no pagaría sino el 30% por expensas provisionales, al igual que sus compradores -por el término inicial de seis meses-, en clara contravía de la Ley 675 de 2001; escrituras que fueron registradas en el año 2019 en los folios de matrícula del condominio.

- De tiempo atrás Mauricio González ha convocado como administrador a asambleas generales, reconociendo en estas la condición de máximo órgano de administración para la aprobación de estados financieros, elección de administrador, de consejo de administración y fijación de un presupuesto anual, las que se han radicado ante la Alcaldía de Sasaima; asambleas en las que OSM LTDA. ostenta más del 50% de la copropiedad, como propietaria inicial, al ser titular de 23 lotes de un total -hoy- de 38 unidades privadas.

- Mediante auto de 18 de febrero de 2021, proferido en el proceso verbal de impugnación de actos y decisiones de asamblea de Stephen Bernard Harris, Esperanza Moreno y David Hernando Castro Diaz contra el Condominio El Silencio de los Bosques, se ordenó la suspensión de los actos y decisiones de la asamblea general ordinaria no presencial de 2020, por parte del Juzgado Civil del Circuito de Villeta (rad. 2020-00080).

- Mediante comunicación realizada el 8 de abril de 2021, desde el correo electrónico *silenciodelosbosques@outlook.com*, el señor Mauricio González, en condición de administrador, citó para realizar la asamblea general ordinaria no presencial el 29 de abril de 2001, esto, por fuera del término máximo establecido en la Ley y los reglamentos.

- Según la citada comunicación se convocaba para el siguiente orden del día: *"1. Registro de propietarios y/o delegados (PARTICIPACION de solo UNA persona por lote o predio) verificación de quorum y poderes. 2. Lectura y aprobación del orden del día. 3. Designación del presidente y secretaria de la asamblea. 4. Informe de cartera y copropietarios morosos que tienen voz, pero NO voto ni podrán ser elegidos artículo 23 No. G de 1990 escritura 3340. 5. Informe de la administración y del consejo administrativo. 6.*

*Informe del contador y estados financieros al 31 de diciembre de 2020. 7. Elección del consejo. 8. Presentación y aprobación del presupuesto año 2021. 9. Propositiones y varios que nos deben hacer llegar a más tardar el 15 de abril de 2020”.*

- Con la citada convocatoria no se informó ni allegó la relación de propietarios que debían expensas comunes o se encontraban en mora, a pesar de lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

- Frente a la referida citación, el apoderado general Luis Felipe Castro Zapata y el apoderado especial para la asamblea Pablo Alejandro Cajigas Ortega, presentaron derecho de petición para requerir, entre otras cosas, la entrega de la información financiera. También el copropietario Hernando Arévalo Cañón (lote 21), mediante comunicación de 19 de abril de 2021, solicitó información sobre los estados financieros de 2020 junto con el presupuesto objeto de asamblea.

- Hasta el 20 de abril de 2021 se allegó información incompleta de los estados financieros y del proyecto de presupuesto, mientras que el 29 de abril siguiente, en horas de la mañana y previo a la reunión, se allegó el reglamento de la reunión en el que se precisaba la no participación de propietarios morosos. Ante esto último los propietarios Stephen Bernard Harris (Lote 1), Esperanza Moreno (Lote 2), y David Castro Diaz (lote 4), remitieron por conducto de sus apoderados comunicación electrónica para manifestar que no se podía prohibir la participación, con voz y voto, de los propietarios en los términos informados, atendiendo lo establecido en el reglamento (artículo 13 numeral a) derechos, de la conocida escritura pública 3177).

- El 29 de abril de 2021 se celebró la asamblea general ordinaria no presencial del Condominio El Silencio de los Bosques, a partir de las 5:05 de la tarde. En tal asamblea se denegó a los actores, como a otros propietarios presentes, el derecho al voto, bajo la premisa de que se encontraban en mora y a pesar de estar pagando las cuotas conforme con sus coeficientes legalmente establecidos, en contravía de lo establecido en el inciso 2° del

artículo 37 de la Ley 675 de 2001, del artículo 45 de la misma ley, y de lo señalado en el artículo 13 numeral a) de la escritura 3177 de 2003.

- En la citada asamblea general se permitió el voto a OSM LTDA., quien actuó a través de su socio y representante legal Mauricio González, a pesar de que hoy no hay una administración definitiva, no existen expensas comunes provisionales y la mencionada sociedad no paga sus cuotas en los términos establecidos en la Ley 675 de 2001, al igual que conforme con el reglamento de propiedad horizontal vigente (artículos 10, 11 y 13 de la escritura 1377 de 2003 en concordancia con la escritura 1650).

- A pesar de no pagar las cuotas con fundamento en su coeficiente, a OSM LTDA., representada por Mauricio González, se le permitió el voto con la totalidad de sus coeficientes establecidos en los reglamentos (escritura 1675 de 2018 y 387 de 2019), en clara contravía a lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Política como artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

- En consecuencia de lo anterior, las diferentes determinaciones tomadas en la citada asamblea general ordinaria de 29 de abril de 2020, objeto de la presente demanda, en relación con el orden del día convocado como votado, se celebró sin garantizar el *quorum* deliberatorio, esto es, sin la participación, con voz y voto, de las unidades privadas consideradas morosas, hallándose viciadas de nulidad, no sólo por lo ilegal de la convocatoria, sino al haberse incumplido con los requisitos establecidos en los reglamentos para el quorum deliberatorio y decisorio, en cuando al derecho de participación, no sólo con voz sino con voto en condiciones de igualdad (artículo 13 numeral 2) de la escritura 3177 de 2013, en concordancia con el inciso 2° del artículo 37 y artículo 45 de la Ley 675 de 2001).

- Igualmente, en relación con los estados financieros de 2020: 1- No se tuvo en la cuenta que los actos y/o decisiones de asamblea general ordinaria no presencial de 2020 se encontraban suspendidos por orden judicial con ocasión al proceso. 2- Fueron aprobados por el mismo administrador, en representación de OSM LTDA, quien los presentó a consideración de la asamblea general ordinaria, a pesar del evidente conflicto de intereses que en

términos generales ha previsto la Ley respecto de los deberes de los administradores, esto ante el silencio de la Ley 675 de 2001, especialmente cuando Mauricio González representa la mayoría del *quorum* y como tal su posición dominante frente a los demás propietarios.

- En relación con el presupuesto anual aprobado, además de no darse cumplimiento con lo establecido en el artículo 16 de la escritura 3177 de 2003, respecto del pago de los gastos a cargo de la totalidad de las unidades privadas; fue aprobado por Mauricio González, en representación de OSM LTDA., quien tiene la mayoría de unidades privadas y de los votos en la asamblea, a pesar de que esta sociedad no viene pagando conforme a su coeficiente de participación pero si impone los gastos.

- De acuerdo con lo establecido en el párrafo 1° del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, al ser una asamblea no presencial, no se podían deliberar otros puntos, sin embargo, se convocó y desarrolló la reunión violando tal limitación.

2. El auto admisorio se dictó el 3 de agosto de 2021 -adicionado y aclarado con proveído de 16 de septiembre siguiente- y de él se notificó el ente demandado por medios electrónicos, quien se opuso formulando las excepciones que denominó *"no existir causal de nulidad que invalide las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios del condominio..."*; *"las decisiones adoptadas por la asamblea ordinaria de copropietarios... se adecuan y fueron tomadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, con el Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio... y con la jurisprudencia de la Corte Constitucional en la materia"* y la *"genérica"*.

3. En audiencia de 23 de enero de 2022 se aceptó el desistimiento que frente a las pretensiones allegó el actor Stephen Bernard Harris.

4. *La sentencia.* Despachó de modo adverso las súplicas de la demanda, a cuyo efecto verificó la juez *a-quo* la concurrencia de los presupuestos procesales y la legitimación de los promotores para accionar, memorando enseguida la naturaleza del proceso de impugnación de actos de asamblea, la competencia del juez en estos casos -ejercer control de legalidad- y las normas que disciplinan lo relativo a las reuniones y convocatorias de dichos entes.

Se ocupó enseguida de examinar la citación para la sesión ordinaria atacada -de 29 de abril de 2021-, entendiéndose de las pruebas allegadas que aquella se efectuó por correo electrónico de 8 de abril de 2021, donde se informó que la asamblea de copropietarios se realizaría 29 de abril siguiente, estimando que la convocatoria se efectuó con antelación no inferior a 15 días calendario, como lo prevé el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, siendo que los demandantes al ser interrogados aceptaron haber recibido dicha citación, motivo suficiente para descartar por ese aspecto la nulidad de las decisiones allí adoptadas.

Agregó la funcionaria que si bien con la primera citación no se remitió la información a la que alude el parágrafo 2° del artículo 39 de la mentada ley, ella fue enviada con posterioridad -el 21 de abril-, lo cual se advertía, no solo de los anexos de la demanda, sino de la afirmación que en ese sentido hicieron los actores al declarar, quienes, además, comentaron lo relativo a la contribución por expensas comunes, y que ello fue noticiado en una comunicación posterior -de 20 de abril- oportunidad en la que se enteró también el tema de los morosos, y lo propio a presupuesto y estados financieros, concluyendo así que cualquier yerro ocasionado en una primera convocatoria quedó validado con la

comunicación posterior, máxime cuando el asunto del presupuesto y los gastos de la copropiedad fue puesto a consideración de los assembleístas y votado, sin hallar tampoco anomalías referentes a la garantía de acceso a la información contable.

Entre tanto, prosiguió el fallo señalando: que la suspensión de las decisiones de la asamblea adelantada en el año 2020 no era constitutiva de causal de nulidad, ya que esa es consecuencia que la ley no prevé para esta circunstancia; que no devenía irregular la pauta sobre deliberaciones en la asamblea, para permitir a los morosos participar con voz pero sin voto, dado que ello se le puso de presente a los copropietarios en la convocatoria y no se erigía contrario con lo establecido en la Ley 675 de 2001, y que una decisión de esa clase podía ser tomada por la copropiedad, de manera facultativa por el concejo de administración o incluso a pedido de algún miembro de la asamblea, siempre que la prohibición estuviera consagrada en el reglamento de propiedad horizontal, punto que en efecto aparecía regulado en el artículo 13 del reglamento contenido en la escritura pública 3340 de 13 de noviembre de 1990, regla no modificada en las escrituras posteriores (6550 de 1997, 3177 de 2003, 1675 de 2018 y 387 de 2019).

Destacó tangencialmente la juzgadora que no constituye este proceso el escenario pertinente para analizar si los demandantes se encuentran o no en mora, o si fue válido el cambio de los coeficientes suscitado a través de la escritura referida, pues es otra la naturaleza de este asunto, que impide el examen de esas temáticas. Y concluyó en ese sentido que la revisión del aspecto sustancial de la convocatoria, de sí existía o no aprobación de los estados financieros y del presupuesto, en función de esa eventual y

previa transgresión de los coeficientes, se correspondía con una situación ajena al juicio, teniendo la parte interesada la posibilidad de acudir a las herramientas que la Ley 675 (artículo 5) prevé, en orden a invalidar las escrituras que, según se indica, son la génesis a la vulneración en torno a los coeficientes de copropiedad.

5. *La apelación.* La promovieron los actores reiterando que la asamblea general se impugnó, no solo por aspectos de forma relativos a la convocatoria, sino por cuestiones sustanciales propias de su desarrollo, aludiendo las disposiciones legales, reglamentarias y jurisprudenciales vulneradas.

Así, se propusieron explicar de manera amplia los aspectos que en su sentir determinaban la nulidad de la referida asamblea, aspectos que en lo sustancial versaron sobre: *a)* la aprobación de un presupuesto sin establecer el pago de expensas comunes para todas las unidades privadas conforme con su coeficiente, cuando éste implicaba no solo el derecho de participación sino el deber de pago sin distinción entre predios construidos y sin construir; denunciaron a ese respecto que el administrador de la copropiedad es provisional y no definitivo, “*quien ostenta más del 51%*”, condición bajo la cual convoca a la asamblea para aprobar sus propias cuentas, sin pagar la totalidad del presupuesto aprobado, pues apenas aporta sobre un 30%, pago diferenciado que se dispuso en aplicación de una reforma (escritura 1675 de 2018), que no se informó a los propietarios demandantes.

*b)* La falta de aportación de la relación de morosos al momento de efectuarse la convocatoria, requisito imperativo que no era subsanable de la manera en que lo señaló la juez *a-quo*, dado

que la información financiera a 31 de enero de 2020 no remplazaba dicho listado, que debió remitirse 15 días antes de la sesión; agregando el recurso que la convocatoria omitió también la fijación de temas varios para la asamblea no presencial y la fecha y hora en caso de segunda convocatoria; puntualizándose enseguida las normas que resultaron transgredidas, teorizándose sobre el instituto de la nulidades y su obligación de declarar las de tipo absoluto.

A su vez, indicó el recurso que la ilegalidad de las decisiones tomadas en la disputada asamblea se desprendió, c) por deficiencias en el presupuesto presentado e incumplimiento de sus requisitos expresos, limitándose a una relación de cuentas sin discriminar el pago según los coeficientes, siendo que no se allegó con 15 días de antelación a la convocatoria como lo señalaba el reglamento, sino que se envió faltando 9 días para la sesión, circunstancias que objetivamente configuraban la vulneración de dichas normas y legitimaban para proceder a la impugnación, habiendo el fallo omitido el estudio de esa temática.

Volvió el recurso sobre los instrumentos de constitución y reforma de la copropiedad, enfatizando que los coeficientes se fijaron de forma igualitaria sin distinción entre lotes construidos o no construidos, o lotes del desarrollador o no, de manera que ello debía tener repercusiones para los copropietarios, asunto que no podía someterse a conflicto como se señaló por la juez *a- quo* y acorde con las normas del C.G.P. De igual modo se indicó que las diferentes problemáticas de la asamblea general debían ser examinadas acorde con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el artículo 13 de la Constitución y demás normas concordantes,

procurando la igualdad ante la ley, equidad y prevalencia del derecho sustancial, refiriéndose las normas aplicables al asunto, los principios orientadores y definiciones pertinentes.

Por lo demás, tras perseverar los demandantes en las irregularidades que, en su sentir, se verificaron en la asamblea, pidieron considerar el precedente judicial en cuanto a las decisiones tomadas por mayorías en cabeza de un desarrollador o propietario inicial, y acerca de fijar un pago diferencial amparado en reglamentos, citando el fallo de tutela dictado dentro del radicado 2017-00366-01 de esta corporación, cuya situación describieron.

6. En su oportunidad el extremo no recurrente replicó uno a uno los motivos de impugnación insistidos por los apelantes, reclamando la íntegra confirmación de la sentencia de primer grado.

## CONSIDERACIONES

Con el propósito de definir la alzada es preciso recordar que la acción de impugnación de actos de asamblea, regulada principalmente en los artículos 49 Ley 675 de 2001 y 382 del C.G.P., no es otra cosa que el mecanismo que concibió el legislador para controlar la legalidad de las decisiones adoptadas por órganos de dicha clase, que son propios y ofician como máximas autoridades de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; de suerte que ante la demostrada presencia de vicios de la convocatoria o determinaciones de la asamblea que no se ajusten o sean contrarias a la ley o al reglamento, corresponde su invalidación a través de ese instrumento.

Dicho lo cual y dada la inconformidad de los actores con el enjuiciamiento dispensado en la primera instancia, se propuso este tribunal retomar el examen de las precisas cuestiones que dejaron de presente en su demanda y, particularmente, las que enfatizaron en virtud de su recurso de apelación, que comportarían en su criterio la nulidad absoluta de lo decidido en la asamblea general ordinaria de copropietarios del condominio demandado -la celebrada el 29 de abril de 2021-, laborío que se agotó abordando en primer orden, dada la trascendencia que tiene para los inconformes, lo relativo a la directriz de pago diferencial en favor del constructor inicial y su influjo en el presupuesto aprobado en la asamblea de copropietarios replegada.

Asunto que, dígase desde ya, no podría erigirse como supuesto admisible para acoger en este caso particular el pedido de nulidad absoluta, en tanto que esa prebenda de la que goza por ahora OSM Ltda., no fue consolidada en el comentado presupuesto, sino que responde a un hecho precedente, no otro que la reglamentación privada que adoptó la copropiedad, instrumentada en la escritura pública 1675 de 2018 (contentiva de la reforma efectuada al reglamento del entonces Condominio la Naranja), cuyo artículo 34 consagra el descrito beneficio para el urbanizador, reglamentación que desde luego tiene vigencia por encima de la vertida en la escritura 3177 de 12 de noviembre de 2003 y no se opone a los designios de la Ley 675 de 2001.

Si ello es así, lo propio es inferir que el disputado pago diferencial y su incongruencia con aquello que representa el coeficiente de propiedad, no viene a ser una irregularidad propia

del presupuesto, como para pensar que es motivo de anulación de lo decidido en la asamblea de copropietarios hoy por hoy atacada, siendo lo cierto que las discrepancias y modificaciones de cara a esa regla especial deben canalizarse, bien en el seno del máximo órgano de la copropiedad (como de hecho se ha intentado según lo refleja el acta de la reunión censurada), ora ejerciendo las acciones jurídicas de rigor, encaminadas naturalmente contra el mentado acto de reforma.

De donde surge acertada la premisa que blandió la juez *a-quo* para desatar esa primera cuestión, sin evidenciarse elementos para derivar una conclusión diferente, comoquiera que resulta insuficiente para ese propósito el escueto señalamiento según el cual esa reforma contentiva del pago diferencial no se dio a conocer a los promotores de la acción, cuando en realidad está contenida en un instrumento público registrado. Siendo que tampoco deviene como argumentación atendible lo expuesto en el fallo de tutela invocado por los recurrentes (rad. 2017-00366-00).

Lo anterior, de un lado, porque las consideraciones de entonces fueron resultado de un examen jurídico diferente al de ahora, valga decirlo, en el ámbito constitucional y por la presunta vulneración de derechos fundamentales, sin asegurarse que la interpretación discutida en ese caso era categóricamente la correcta, sino acaso una que no encarnaba una vía de hecho por defecto material; de otro, porque en todo caso los supuestos de hecho enjuiciados en aquella oportunidad no son idénticos a los de ahora, ya que la regla que allí se examinó era sobre la exención en los pagos de cuotas de administración para el urbanizador, fijada en reglamentos instituidos antes de la entrada en vigencia de la Ley

675 de 2001, contexto distinto al del pago diferencial (en un porcentaje específico), que además vino a establecerse como reforma cuando ya los estatutos dispusieron atender la reglamentación vertida en la referida ley.

Ahora bien, como ya ha tenido oportunidad de señalarlo esta colegiatura<sup>1</sup>, la condición provisional de administrador en cabeza de Mauricio Alfredo González Soto, la atribución que ostenta para presentar el presupuesto y el hecho de que un porcentaje mayor al 50% del coeficiente esté en cabeza de la sociedad OSM Ltda. -que no de aquél en estricto sentido-, tampoco estructura la nulidad deprecada, pues ni la reglamentación legal prevista en la Ley 675 de 2001 ni tampoco el régimen privado adoptado por la copropiedad establecen esa como causal de anulabilidad, de donde la eventual colisión de intereses y los inconvenientes que ello apareje deben ser solucionados por caminos distintos al del mentado instituto sustancial, sin dejar de mencionar, de nuevo, que esas son problemáticas que se remontan más allá de la asamblea cuya revisión se ha suscitado en este proceso.

Entre tanto, en aras de solventar otro de los ataques planteados en segunda instancia contra la providencia impugnada -atendido el orden de su formulación-, revisó el tribunal los reproches que la parte actora le endilgó a la convocatoria de la reunión cumplida el 29 de abril de 2021, fin para el que es preciso reiterar, primero, que ese llamado se realizó respetando los 15 días calendario señalados en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, dado que la citación se remitió el día 8 de ese mes y año, como aparece acreditado en la foliatura.

---

<sup>1</sup> Fallo de 4 de mayo de 2022, Exp. 25875-31-03-001-2020-00080-01.

Asimismo, lo que se observa de la susodicha convocatoria es que sí consignó la posibilidad de discusión de temas varios en la asamblea, los que podían ser propuestos a más tardar el 15 de abril de 2020 -entiéndase 2021-, mientras que la ausencia de señalamiento de fecha y hora en caso de una segunda convocatoria no reviste la consecuencia que endilga el recurso, habida cuenta que ese aspecto viene suplido por los propios estatutos de la copropiedad, los que señalan que *“si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de cuórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las cuatro pasado meridiano (4:00 p.m), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados...”* (escritura pública 3177, artículo 22).

Frente a la convocatoria el punto de discusión estriba, verdaderamente, en determinar si con la antelación de 15 días debía remitirse la relación de morosos de la copropiedad o si, como lo entendió la juez *a-quo*, tal situación podía tenerse superada con la información que en ese sentido se envió con posterioridad, junto con el presupuesto y los estados financieros -el 20 de abril anterior a la celebración de la reunión de los copropietarios, según se ha probado en el expediente-, tarea para la cual debe necesariamente memorarse la exigencia contenida en el párrafo 2º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, a cuyo tenor, *“[l]a convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”*.

Y tras fijar cuidadosamente su vista esta Sala de Decisión en el punto esbozado, ha encontrado que en esa zona del litigio sí debe salir airoso el ataque vertido por los interesados contra la interpretación acogida en la instancia anterior, todo porque se

verifica, sin remedio, la alegada trasgresión al ordenamiento legal, consistente en que dejó de incluirse o anexarse a la convocatoria la relación o el listado de copropietarios morosos o deudores de las contribuciones a las expensas comunes, siendo que ninguna mención se hizo sobre ese particular en la invitación que se remitió a los condómines por medios electrónicos el 8 de abril de 2021, deviniendo extemporánea la información que adujo el ente enjuiciado el 20 de abril siguiente, remisión que por ser tardía no da lugar a tener por subsanada la descrita irregularidad, cuando se opone al querer expreso del legislador, sin hallarse elementos fácticos o normativos que habiliten una hermenéutica distinta.

En torno a la convocatoria rebatida debe asimismo mencionarse que esta corporación juzgó enantes que la remisión tardía de los balances o presupuesto anual (elementos que también hacen parte de la arremetida que se articuló en este juicio de impugnación) era incapaz de suscitar la nulidad absoluta pretendida, puesto que ello no era una sanción prevista en la Ley 675 de 2001, amén de que, en todo caso, cualquier yerro presentado quedaría convalidado cuando los copropietarios admitieron someter a voto esos documentos sin reprender la indebida publicidad de esos documentos financieros.

Sin embargo, se aprecia ineludible clarificar la aplicación de esa proposición, la cual debe ser atemperada contemplando la escritura pública 3177 de 2003 (reforma con la que el Condominio La Naranja se acogió a la Ley 675 de 2001), que en su artículo 16 efectivamente estableció que *“se enviará copia del proyecto a cada uno de los propietarios por lo menos con quince (15) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la asamblea de propietarios, junto con la convocatoria”*, de modo que no cumplir con ese mandato implicaría, en principio,

una transgresión a los postulados del contrato social, que se consolida siempre que de paso los condóminos nada digan sobre la indebida publicación de esos documentos de carácter contable y financiero.

Más ocurre que en el presente caso no se estructuró el segundo de los supuestos comentados como para pensar que la situación quedó convalidada, dado que con la demanda se allegaron pruebas que acreditan que antes de la celebración de la reunión de asamblea fustigada se enviaron a la administración de la copropiedad comunicaciones, inclusive escritos con invocación del derecho de petición, donde se reclamaba la información omitida y que debía ser remitida con la convocatoria. Luego, aunque balances y presupuesto anual fueron votados en la reunión de 29 de abril de 2021, lo cierto es que esa inconformidad previa de algunos copropietarios, fincada además en los estatutos, impedía en esta ocasión dar por subsanada esa falencia.

Mas, si lo anterior no fuera poco, tratándose del presupuesto anual se atisbó otra cuestión -a tono con lo dicho por la parte apelante-, que revestiría anomalía adicional; es que como lo instituye el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, es función del administrador, en el marco de sus facultades, entre otras, *"1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros."* y la de *"4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia"* (se subrayó).

Presupuesto de gastos e ingresos cuya aprobación o improbación le incumbe finalmente a la asamblea general (artículo 38, núm. 2° *ibíd.*) y que, naturalmente, debe guardar unos parámetros mínimos, entre otros, debe estar presentado con el proyecto de ejecución presupuestal, elaborarse a partir de las entradas y salidas de caja -que deben estar discriminadas-, partir de los excedentes de efectivo que no hayan sido comprometidos para pagar obligaciones en el ejercicio anterior, incluir la información del fondo de imprevistos, y, en fin, presentar la situación financiera de la copropiedad de manera idónea, lo que redundará en su adecuada discusión.

Notándose en el asunto *sub-júdice* que el presupuesto remitido a los copropietarios y votado en la asamblea, allegado con la demanda y que de hecho se incorporó en el acta de la asamblea cuestionada, no hace gala, en criterio de esta Sala, de una información suficiente y mínima en los términos señalados, dado que solo describe el concepto de cada uno de los gastos proyectados y su valor, circunstancia que así vista se erige por igual como una infracción a las disposiciones legales citadas.

En suma, lo anteriormente revelado permite concluir entonces que sí fueron transgredidos varios mandatos de los que gobiernan la convocatoria y celebración de las asambleas de copropietarios según la Ley 675 de 2001 y el Reglamento, debiendo ser acogida en ese sentido la censura impulsada por los actores y revocar, en consecuencia, el veredicto de primer grado para, en su lugar, acoger las pretensiones principales -por las deficiencias indicadas-, declarando sin efectos las decisiones adoptadas por el Condominio el Silencio de los Bosques en la asamblea celebrada el

29 de abril de 2021. Se condenará en costas de ambas instancias a la entidad convocada, acorde con el numeral 4° del artículo 365 del C.G.P.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley, **resuelve:**

Primero: Revocar el fallo de fecha y procedencia anotadas.

Segundo: En su lugar, acoger las pretensiones principales del libelo, declarando la nulidad reclamada por vía judicial -por los defectos advertidos-, camino por el cual quedan sin efecto la totalidad de las decisiones adoptadas por el Condominio el Silencio de los Bosques en la asamblea celebrada el 29 de abril de 2021.

Tercero: La copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para convocar dentro de los términos y en la forma legal una nueva asamblea general de propietarios, para discutir y aprobar los asuntos que le eran propios a dicha reunión, subsanando las falencias que motivaron la declaración de nulidad.

Cuarto: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada acorde con el numeral 4° del artículo 365 del

C.G.P. En su momento inclúyase como agencias en derecho  
causadas en esta instancia la suma de \$1.000.000.

Notifíquese,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ