

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Veintitrés de Septiembre de Dos Mil Veintidós

JUEZ	JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
------	-----------------------------

Proceso	Verbal (Nulidad Actas de Asamblea)	C.C./NIT/T.P.
Demandante	Rubén Guillermo Carvajal Zuluaga	C.C. 13'877.406
Apoderado	Nelson Hurtado Obando	T.P. 60.431
Demandada	Urbanización Portofino P.H.	
Representante Legal	Lenyx Audrey Alzate López	C.C. 32'141.136
Demandada	Córdoba Arango Administraciones S.A.S.	Nit. 900.371.703-5
Representante Legal	María Paulina Córdoba Arango	C.C. 43'754.171
Radicado	05 001 31 03 001 2021 00123 00	
Instancia	Primera	
Providencia	Sentencia No. 145 de 2022	
Tópicos	Nulidad de Actas de Asamblea. Consecuencias de la no contestación de la demanda. Sentencia anticipada.	
Decisión	Declara la Nulidad de Acta de Asamblea	

Encontrándose pendiente la celebración de la audiencia de que trata el Artículo 372 del Código General del Proceso, fijada para el 13 de octubre de 2022, se ha auscultado en el expediente la actuación cumplida y/o las constancias procesales evacuadas, arribando a la conclusión de que, de conformidad con la hipótesis contenida en el numeral segundo del artículo 278 Ibidem, aunado a las consecuencias que se derivan, según lo previsto en el inciso primero del artículo 97 Eiusdem, de la no contestación de la demanda, **no se requieren más pruebas que las que ya obran documentalmente en el expediente, para efectos de proferir sentencia anticipada.**

Bajo tal hermenéutica, el que el Juez pueda y deba proferir este tipo de fallo¹ en cualquier estado del proceso, ha de enfatizarse, constituye fundamentalmente un **deber** que se traduce, previa ponderación de los

¹ La sentencia anticipada, inspirada concretamente en lo previsto por la Ley Estatutaria 270 de 1996 en su Artículo Cuarto, no es otra cosa que la verdadera manifestación del Principio de Acceso a la Administración de la Justicia consagrado en el Artículo 229 del Carta Política, y cuya finalidad propende por que esta se materialice de manera “...pronta, cumplida y eficaz en la solución de fondo de los asuntos que se sometan a su conocimiento”. En tal sentido, deviene como una forma de precaver injustificadas dilaciones al proceso; posibilidad que el Legislador *expressis verbis* no circunscribió única y exclusivamente a la Primera Instancia.

principios del debido proceso vs la economía procesal, en que devenga del todo razonable y admisible que este se encuentre facultado para administrar justicia de manera pronta y oportuna².

Ello, en atención a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 320 Eiusdem en consonancia con los numerales primero y segundo del artículo 42 Eiusdem. Potísimas razones pues, por las que este Despacho, considerando legitimado *stricto sensu* el deber precitado, procederá a continuación a proferir sentencia anticipada, la cual se examinará conforme a la síntesis de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Puestos en contexto los hechos que fundamentan el presente proceso, se tiene que la parte demandante, concretamente el señor Rubén Guillermo Carvajal Zuluaga (se prescinde, desde ya, tal y como más adelante se explicará, de la señora Laura Ximena Hurtado Arboleda), interpuso demanda de nulidad de actas de asamblea en contra de la Urbanización Portofino P.H., representada por su administradora la empresa Córdoba Arango en cabeza de su representante legal, la señora María Paulina Córdoba Arango y, precisa e igualmente, habida cuenta las circunstancias sujetas a debate, en contra de su saliente administradora, la señora Lenyx Audrey Alzate López.

En síntesis, la parte demandante expuso que la Urbanización Portofino P.H., “...realizó su asamblea anual ordinaria, el pasado 23 de febrero de 2021, previamente convocada por el administrador: la sociedad Córdoba Arango Administraciones S.A.S., ocupándose de adoptar las decisiones que le corresponden como asamblea ordinaria”, puntualmente, “...la elección del consejo de administración”.

En consonancia con dicha asamblea ordinaria, narra la parte demandante, el “...24 de marzo de 2021, el Consejo de Administración se reúne de forma extraordinaria Acta N°001-2021 y conforme a sus facultades legales y reglamentarias designa como nuevo administrador de la URBANIZACIÓN Portofino P. H. a la señorita LENYX AUDREY ALZATE L”.

No obstante, lo anterior, el “...27 de marzo de 2021, se distribuye entre los copropietarios de la URBANIZACIÓN Portofino P.H. un volante que dice ser una “Citación a Asamblea Extraordinaria 2021” que se reunirá el día 13 de abril de 2021”.

² Ver Sentencia Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. SC 18205 de 2017. M. P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Tres (3) de Noviembre de Dos Mil Diecisiete (2017). Esto es, que al “...existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso (...) se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata”.

En efecto, continua su narración la parte demandante, *“...la Asamblea Extraordinaria, se reúne el 13 de abril de 2021”*.

Tanto en relación a la convocatoria como a la asamblea extraordinaria, asevera el actor, se incurrieron *“...en plurales violaciones a la Constitución, a la ley 675 y al reglamento de propiedad horizontal, que VICIAN todas las decisiones y/o actos expedidos, adoptados y/o aprobados por la asamblea extraordinaria del 13 de abril de 2021 y por igual causa y de manera subsiguiente o consecucional todas las decisiones y/o actos expedidos y/o adoptados y aprobados por el [nuevo] CONSEJO de ADMINISTRACIÓN”*.

Entre otras irregularidades, identificó las que siguen:

“Inexistencia de “NECESIDADES IMPREVISTAS o URGENTES” en la copropiedad, como requisito sine qua non, legal y reglamentario, para la procedencia, legalidad, validez y eficacia de la CONVOCATORIA”.

“Realización de la asamblea extraordinaria, en segunda convocatoria, violando lo establecido en la ley 675 para su procedencia, legalidad, validez y eficacia”.

Manifiesta el actor que el argumento nodal que justificó la asamblea extraordinaria del 13 de abril de 2021 tuvo como eje central, so pretexto de unas *“...NECESIDADES IMPREVISTAS o URGENTES”*, que en la asamblea ordinaria adelantada el 23 de febrero del 2021 *“...se cometieron varios errores que afectan la validez de las decisiones que se tomaron, por esta razón, un grupo de copropietarios se ha unido y ha decidido citar a una asamblea extraordinaria con el ánimo de corregir los errores cometidos y de esta forma continuar con el cumplimiento de la ley, la sana convivencia y salvaguarda de nuestro patrimonio”*.

Con independencia de lo anterior, indica la parte demandante que, a fin de darle trámite y concreción a la elección de la administradora Lenyx Audrey Alzate López, por cuenta de lo decidido, inicialmente, en la asamblea ordinaria del 23 de febrero de 2021, *“El 21 de abril de 2021 en acto de comunicación secretarial se le da a conocer a Córdoba Arango Administraciones S.A.S.”* lo pertinente, obteniendo como respuesta que se *“...dará traslado de la comunicación al consejo de administración “electo” en la asamblea extraordinaria del 13 de abril y que: “no daremos inicio al proceso de entrega solicitado”*.

Concluye el actor que, *“Es un hecho que tanto la convocatoria a asamblea extraordinaria, como la realización de la misma y por ende todos los actos y/o decisiones adoptadas y/o aprobadas en dicha asamblea,*

como la decisión del [nuevo] consejo de administración, solo tuvieron como objetivo o finalidad la de reinstalar en el cargo de administrador de la Urbanización Portofino P. H., a Córdoba Arango Administraciones S.A.S.”.

La presente demanda fue inicialmente inadmitida mediante auto del 15 de junio de 2021, a fin de que se realizaran ciertas aclaraciones y precisiones.

Allegadas las correcciones y aclaraciones de la demanda el 23 de junio de 2021, donde entre otros aspectos se desistió, por activa, de la señora Laura Ximena Hurtado Arboleda, identificada con C.C. 43'998.485, este Despacho mediante auto del 27 de julio de 2021 admitió la demanda incoada, finalmente, por Rubén Guillermo Carvajal Zuluaga en contra de la Urbanización Portofino P.H., puntualmente su administradora la empresa Córdoba Arango, en cabeza de su representante legal, María Paulina Córdoba Arango, así como de su saliente administradora, Lenyx Audrey Alzate López.

Auto admisorio en el cual, además, fue decretada como medida cautelar **“LA SUSPENSIÓN** de todos los actos llevados a cabo en la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 13 de abril de 2021, así como de todos los que de dicha Asamblea se desprendieron”.

Lo anterior, poniendo en conocimiento de tal suspensión y de sus consecuencias, específicamente de la remoción de Córdoba Arango y, en su lugar, procediendo a su reinstalación en el cargo como administradora de la Urbanización Portofino P.H., a Lenyx Audrey Alzate López, a la Alcaldía de Medellín, Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia.

Medida que, una vez satisfecho el requisito de la póliza exigida para efectos de la materialización cautelar, fue inscrita por la Alcaldía de Medellín y notificada a este Despacho el 10 de agosto de 2021.

Ahora bien, la parte demandante, mediante sendos escritos allegados al Despacho solicitó, el 26 de octubre de 2021, *“Que en caso de accederse a la sentencia de condena, la misma no se extienda a los que fueron miembros del consejo de administración elegido en la asamblea extraordinaria del 13 de abril de 2021 y para que solo y en tal caso solo produzca sus consecuencias respecto de CÓRDOBA ARANGO ADMINISTRACIONES S.A.S.”*; y, el 25 de agosto de 2022, desistiendo *“...de la práctica de la prueba testimonial solicitada (...) y respecto de las pretensiones económicas declarativas y/o de condena contra CÓRDOBA ARANGO ADMINISTRACIONES S.A.S., con origen contractual y/o extracontractual, por incumplimiento etc...”*.

Precisado lo anterior, la parte demandante, finalmente, estructuró su escrito, en síntesis, con asiento en las siguientes pretensiones.

“DECLARAR, que (...) la citación a asamblea extraordinaria y su realización en segunda convocatoria el 13 de abril de 2021 a las 7:00 p. m., como así mismo todas las decisiones y/o actos que en dicha asamblea extraordinaria hayan sido discutidos, expedidos y/o adoptados y aprobados, especialmente: la elección de [nuevo] consejo de administración, son inexistentes, inválidos y/o nulos y carentes de toda validez y eficacia”.

“Consecuencialmente de la declaración anterior, declarar que todos los actos y decisiones que hayan sido adoptados y/o expedidos por el consejo de administración elegido en la asamblea extraordinaria, en especial el acto de reinstalación o nuevo nombramiento de Córdoba Arango Administraciones S.A.S. como administrador, son: inexistentes, inválidos y/o nulos y carentes de toda validez y eficacia sin que hayan podido producir ningún efecto o consecuencia jurídico-legal”.

Y, finalmente, que en consecuencia de todo lo anterior, se ordene *“...a la subsecretaria de gobierno local y convivencia de Medellín, la cancelación de la inscripción de Córdoba Arango Administraciones S.A.S. como administrador de la Urbanización Portofino P. H., según el acta de consejo de administración del 22 de abril de 2021, a la ejecutoría de la sentencia que acoja las pretensiones de la demanda y ponga fin al proceso”.*

Adelantándose las notificaciones de manera personal, acorde con lo otrora establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 (actualmente Ley 2213 de 2022), esto es al correo electrónico de la parte codemandada, puntualmente de las administradoras, tanto la saliente Córdoba Arango Administraciones S.A.S. (al correo que figura en su certificado de existencia y representación), como al de la reinstalada en el cargo, Lenyx Audrey Alzate López (por virtud de la medida cautelar decretada), con todo, las citadas codemandadas no concurrieron al proceso, esto es, no contestaron la demanda.

Visto todo lo anterior, y encontrándose fijada la *litis contestatio*, en consecuencia, por auto del 25 de abril de 2022, este Despacho señaló fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso para el 13 de octubre de 2022.

Habida cuenta las circunstancias factico procesales (no contestación de la parte demandada de la demanda), y teniendo en cuenta que, mediante sendos memoriales allegados antes del auto mediante el cual fue fijada fecha para la audiencia, las solicitudes probatorias (citación de testigos) y las pretensiones indemnizatorias fueron sustraídas del escrito de la demanda, quedando única y exclusivamente las pretensiones declarativas y formalmente consecuenciales; y, no obstante, haber sido citadas las partes a la audiencia

previamente señalada, reiterando lo expuesto *ab initio*, este Despacho procederá a proferir sentencia anticipada de conformidad con las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentra satisfecha la validez del proceso y/o ausencia de causas de nulidad de la actuación (bajo una óptica material del derecho procesal), verbigracia el trámite adecuado, la competencia del Juzgado y la capacidad de las partes para comparecer por sí al proceso, debidamente notificadas (no obstante, la ausencia de contestación de la parte demandada). Igualmente se evidencian los presupuestos de conducción eficaz del proceso de cara al pronunciamiento de fondo.

2. MARCO JURÍDICO

Toda vez que el asunto de marras que convoca a las partes en litigio consiste en dirimir la eventual nulidad de un acta de asamblea gestada al interior de un propiedad horizontal, este Despacho considera suficiente, a fin de enmarcar jurídicamente los alcances de la ulterior decisión, en el ámbito sustancial, presentar una breve relación legal, jurisprudencial y/o doctrinal, precisamente, acerca de la naturaleza del régimen de propiedad horizontal y, en atención al caso concreto, de todo lo que sustancialmente conlleva la acción procesal de nulidad de actas de asamblea, estribada en las canónicas diferencias entre las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001. De otro lado, y en lo que concierne con los aspectos procesales, y se itera, habida cuenta las circunstancias que el caso concreto plantea, será menester abordar las implicaciones de la no contestación de la demanda.

3. DE LA NATURALEZA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS MECANISMOS CONCRETOS DE PROTECCIÓN

En aras de precisar la particular naturaleza de la que participa el convocado por pasiva en el presente proceso, concretamente Portofino P.H., tiene decantado la Corte Constitucional que,

*“El actual régimen de propiedad horizontal regula la clase de propiedad que se impone en el mundo moderno. Al hacerlo, dicho régimen busca la realización de un fin constitucional legítimo a través de la regulación de las distintas relaciones sociales y económicas que exige la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes en una misma propiedad horizontal. Como dijera la Corte ya en vigencia de la Ley 675 de 2001, se está “en presencia de un **régimen normativo especial** cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la **obtención de un fin constitucional, a saber, “garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”**”³.*

En otras palabras, en el régimen de propiedad horizontal confluyen tanto los intereses particulares como el orden público. En efecto, bien lo corrobora el Alto Corporado al indicar, *“Las personas jurídicas organizadas bajo régimen de propiedad horizontal tienen la facultad de crear sus propios reglamentos, que en general, buscan armonizar el dominio privado con los espacios públicos o comunes. Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento. Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados”*⁴.

Grosso modo, memorando las palabras de la Corte Constitucional, en tratándose de la definición del derecho a la propiedad horizontal *“...como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual”*⁵, es decir, donde evidentemente cohabitan tanto las facultades fundadas en intereses particulares con las necesarias delimitaciones que el interés público ejerce sobre estos; si bien, no puede ser desconocido el alcance del derecho a esta particular propiedad con sus connotaciones iusprivatistas, tales como la resolución de un sinnúmero de

³ Corte Constitucional. Sentencia de Constitucionalidad 328 de 2019. M.P. Cristina Pardo Schlesinger

⁴ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 283 de 2020. M.P. Diana Fajardo Rivera

⁵ Corte Constitucional. Sentencia de Constitucionalidad 782 de 2004. M.P. Rodrigo Uprimny Yepes

conflictos, siempre y cuando no desborden la esfera de lo particular, verbigracia, que puedan las partes prescindir de heterocomposición alguna, igualmente, cuando de la situación problemática emerja una coyuntura autocompositivamente irresoluble, será la Ley, inexorablemente, la que, entonces, deba sojuzgar la libertad privada.

Dejando en claro la armonía necesaria que en la materia de suyo expone, por un lado, la facultad dispositiva que se percibe en la creación y redacción del Reglamento de Propiedad Horizontal, *“Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”*, acorde con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, y, por otro lado –e incluso en consonancia con lo ya dicho-, el imperativo interés público que delimita el grado de libertad privada en la norma inserta; asunto de nodal importancia, tal cual el caso concreto así lo plantea, es la integración y naturaleza de la Asamblea General, el tipo de reuniones que, en aras del efectivo logro de sus finalidades, cumpla adelantar, bien fueren de carácter ordinario o extraordinario y, finalmente, los mecanismos legales de solución de las eventuales controversias.

En esa línea introductoria, la Ley 675 de 2001 en su artículo 37, efectivamente acerca de la integración de la Asamblea General dispone, *“...la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado”.

A reglón seguido, acorde con su naturaleza y seguidamente con sus funciones, indica el artículo 38 *Ibidem* que, en lo tocante con la primera, *“...es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley”*; y, con la segunda, entre otras tendrá la de ***“Elegir y remover los miembros del consejo de administración”***, conforme lo establece su numeral 5. Negrillas fuera de texto

En lo relacionado con las reuniones de la Asamblea General, se observa que en el artículo 39 *Eiusdem* se establece que, esta ***“...se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada***

*período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, **efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda**, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

***Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten**, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad".* Negrillas fuera de texto

Finalmente, en lo concerniente con las acciones procesales dispuestas para zanjar determinadas controversias y que, particularmente, se encontraren precedidas de decisiones de asamblea –que ha de precisarse de forma tajante, no hubiere resultado factible solucionarlas empleando los dispositivos que inclusive la misma ley en su artículo 58 dispone-, prevé el ordenamiento jurídico, incluyendo la misma ley en comento, inicialmente en su artículo 49 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”.*

Normativa que, inclusive para efectos de establecer la respectiva competencia, expresamente remite, inicialmente, al numeral 8 del artículo 20 y, seguidamente, al artículo 382, ambos preceptos del Código General del Proceso, este último prácticamente condensando lo previsto en la Ley 675, esto es, *“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del

estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale”.

4. DE LA NO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Preceptúa el inciso primero del artículo 97 del Código General del Proceso, *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”.*

El profesor Hernán Fabio López Blanco, en atención a las graves consecuencias que apareja la no contestación de la demanda, ha puntualizado que tal omisión, básicamente *“...permite inferir que el demandado carece de argumentos para desvirtuar las para desvirtuar las pretensiones y los hechos de la demanda, o sea, tácitamente equivale a una posible aceptación de estos, salvo que no sean susceptibles de confesión”*⁶.

Ahora bien, con todo y el notable cambio que ha experimentado la esencia del texto normativo, esto es de la no contestación de la demanda, en relación con lo que otrora establecía el Código de Procedimiento Civil: transitándose de un *‘indicio grave’*, conforme lo disponía el artículo 95 del Canon precitado, a una *‘presunción’* de veracidad de los hechos afirmados; no puede desconocerse que tal cambio bien puede resultar meramente semántico, mayormente si se contrapone la literalidad de ambos preceptos al tenor de lo previsto en el artículo 66 del Código Civil. Es decir, si la presunción de que trata el artículo 97 del Código General del Proceso tiene un carácter eminentemente legal: presunción *iuris tantum*, finalmente terminará equiparándose a lo previsto en el otrora Código de Procedimiento Civil, pues, si bien en este la no contestación de la demanda constituía un *‘indicio grave’*, pero que definitivamente no podría tomarse como prueba absoluta, igual la presunción de que trata el actual Canon Procesal, pues, indefectiblemente, la misma desde luego admitirá prueba en contrario.

En esa línea de pensamiento, bien puede aseverarse que, con prescindencia de que el demandado no hubiese contestado la demanda, ello no puede constituirse en una patente de curso

⁶ López Blanco Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte General. Ed. Dupre. Bogotá 2019.

para que la plenitud de las pretensiones sea acogida. Pensar en tal liberalidad, inclusive, estaría haciendo nugatoria la directa participación del juez y su deber de administrar justicia, en otras palabras, de darle a cada quien lo que le corresponde.

Efectivamente, trayendo a colación un pronunciamiento de la Corte Constitucional en el marco del derogado Código de Procedimiento Civil, puede llegarse a conclusión análoga. Precisó el Alto Corporado, “...*que la no contestación de la demanda no equivale a un allanamiento a la misma, que implicaría, al tenor de lo dispuesto por el artículo 93 del Código de Procedimiento Civil, la aceptación o reconocimiento de los fundamentos de hecho en que se funda. Dicha falta de contestación, de conformidad con el artículo 95 ibidem, debe ser apreciada por el juez tan solo como un indicio grave, más no como una prueba plena*”⁷.

5. CASO CONCRETO

En consonancia tanto con los antecedentes facticos como con la jurisprudencia y doctrina relacionada *ut supra*, constituye el núcleo pretensor, básicamente que sea declarada la nulidad del acta de la asamblea extraordinaria efectuada por la Copropiedad Portofino P.H. el 13 de abril de 2021, toda vez que, en suma, además de desconocer el contenido y resultados del acta de la asamblea ordinaria llevada a cabo el 23 de febrero de 2021, tanto su convocatoria como la respectiva asamblea extraordinaria adolecieron de la suficiente carga argumentativa para que fuese justificada su extraordinariedad.

En tal sentido, este Despacho delantadamente debe resaltar, con asiento en la documentación que escenifica lo ocurrido, específicamente las actas de las asambleas ordinaria y extraordinaria arriba citadas y, especialmente, sus respectivas citaciones (efectuadas el 5 de febrero y el 27 de marzo, ambas de 2021), que la acción que la parte aquí demandante ha emprendido de cara a opugnar la asamblea extraordinaria que fue llevada a cabo el 13 de abril de 2021, es la que, *quid pro quo*, precisamente debió adelantar la parte aquí demandada –o cuando menos quienes convocaron la asamblea que fue realizada el 13 de abril de 2021-, respecto de la asamblea ordinaria adelantada el 23 de febrero de 2021, diligencia judicial que, evidentemente, no ejercieron.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 641 de 1999. M.P. Vladimiro Naranjo Mesa

Muy por el contrario, procediendo de manera inconsulta e inopinada en contravía de lo dispuesto legalmente tanto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 como en lo preceptuado en el artículo 382 del Código General del Proceso (por cuanto, en principio, la asamblea ordinaria que fue llevada a cabo el 23 de febrero de 2021 se encuentra revestida con la presunción de legalidad), terminaron exponiendo, quienes convocaron la asamblea del 13 de abril de 2021, su desconocimiento al marco legal aplicable y en lo cual no puede menos que avizorarse un reemplazo de facto de la asamblea ordinaria legalmente celebrada.

En efecto, toda vez que, no solo de lo observado en la documentación aportada, cuando menos en lo concerniente con la convocatoria y la asamblea misma llevada a cabo el 23 de febrero de 2021 no se encuentra vicio alguno con la potencia de enervar su contenido y alcance, esto es, donde, en síntesis, fue elegido el Consejo de Administración de la Copropiedad Portofino P.H. (numeral 4 del desarrollo de la asamblea), y que, a la postre, tal consejo, mediante reunión extraordinaria llevada a cabo el 24 de marzo de 2021 –para lo que nos convoca-, terminó eligiendo (revestido de las facultades legales que, incluso, el mismo reglamento de la mencionada propiedad horizontal en el literal d. de su artículo 80, le confiere), a la señora Lenyx Alzate López como su administradora, en reemplazo de Córdoba Arango Administraciones S.A.S.; en cuanto estas últimas, por contera, no contestaron la presente demanda (principalmente Córdoba Arango Administraciones S.A.S, la cual, por lógica, es decir, en cuanto fue removida del cargo, se encontraba obligada a contestar la demanda), dicha conducta, cabe precisar –en refuerzo de lo oficiosamente escrutado-, ratifica con su tácito asentimiento la legalidad de las diligencias, y se itera, no impugnadas y que, en todo caso, aunado a la ausencia de contestación de la demanda, no fueron sometidas a contradicción.

Lo anterior, por cuanto, si bien el asunto de la referencia involucra aspectos de orden público (es decir, en cuanto en la Propiedad Horizontal como institución jurídica confluyen tanto el interés particular como el público), y por ello este Despacho los ha examinado minuciosamente –con prescindencia de las consecuencias que de suyo conlleva la no contestación de la demanda-, no es menos cierto que las discusiones en lo tocante con la elección del consejo de administración o de su administrador le incumben, primordialmente, a quienes les asiste un interés directo y real respecto de la copropiedad –en aras de su respectiva

legitimidad por activa, requisito de admisibilidad de cara a adelantar la impugnación de actas de asamblea, tal y como en el caso concreto, al tenor de lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001-, tal es el caso del administrador, el revisor fiscal o sus propietarios.

Sin embargo, y en cuanto ninguno de estos sujetos –y principalmente los respectivos administradores-, dieron contestación a la presente demanda y mucho menos solicitaron ante este Despacho, por conducto del respectivo apoderado judicial, su vinculación al proceso (únicamente siendo recibidos sendos escritos procedentes de uno de los presuntos copropietarios de la Copropiedad Portofino P.H., aunque huérfano de toda representación judicial, la cual bien podría haber ejercido, demostrando no solo su legitimidad por activa sino los hechos ‘*potencialmente riesgosos*’ que se derivaban de la carencia de un administrador en la precitada copropiedad, situación que, en todo caso, este Despacho no consideró ameritase un llamamiento de oficio, en los términos del artículo 72 del Código General del Proceso); todo ello, huelga reiterar, termina depurando las diligencias *ab initio* mencionadas, esto es tanto la convocatoria efectuada el 5 de febrero como la posterior asamblea ordinaria celebrada el 23 de febrero de 2021, en lo cardinalmente referente tanto con la elección del Consejo de Administración de la Copropiedad Portofino P.H. como, posteriormente, con la elección de su administradora.

De lo hasta aquí dicho, contándose con inobjetable claridad acerca de la legalidad de la asamblea ordinaria efectuada el 23 de febrero de 2021 y, por ende, de las resultas de la misma, es decir, que se ajustaron “...a las *prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal*”; solo resta entrar a auscultar tanto la convocatoria efectuada el 27 de marzo como la asamblea extraordinaria llevada a cabo el 13 de abril de 2021, nodal objeto de la presente acción judicial.

En esa línea introductoria, el profesor Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, en lo tocante con las Reuniones Extraordinarias de que trata el segundo inciso del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, precisó que este tipo de reunión “...*tiene su fundamento en necesidades imprevistas o urgentes, cuya calificación, corresponde definir a los convocantes que pueden ser el administrador, el consejo de administración, el revisor fiscal o un número de propietarios equivalente a la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Las palabras legales son muy dicentes: imprevistas o urgentes, si se cita a una reunión sin que se obre bajo el marco de estas expresiones, fácilmente se*

podría invocar su nulidad, aunque la asamblea se pronuncie favorablemente sobre los asuntos incorporados en la convocatoria⁸.

Negrillas fuera de texto

En ese orden de ideas, y partiendo de la dimensión semántica que subyace a los términos '*imprevistas o urgentes*', y en atención a la cronología de las actuaciones desplegadas por la Copropiedad Portofino P.H., específicamente de quienes, en su orden, gestaron la convocatoria del 27 de marzo de 2021 de cara a la postrera asamblea extraordinaria, preliminarmente cabe cuestionarse, en lo puntualmente relacionado con la convocatoria en mención y su contenido, ¿en qué parte se hace alusión a esas circunstancias '*imprevistas o urgentes*' que de suyo la norma expresamente exige y que justificasen, efectivamente, la convocatoria a la ulterior asamblea extraordinaria?

Sin que resulte necesario entrar a indagar por ese "*...numero plural de copropietarios de bienes de dominio particular que [en la precitada convocatoria aseveraron representar] por lo menos la quinta parte del coeficiente de copropiedad de la Urbanización Portofino PH*" (máxime en cuanto, inclusive, si bien hay un número considerable de copropietarios reseñados en el escrito de la referencia, tales nombres carecen de firma y, en lo que incumbe a este Despacho, no es posible establecer su legitimación como efectivos copropietarios de la pluricitada copropiedad) y que, acto seguido, citaron a la asamblea extraordinaria del 13 de abril de 2021, habida cuenta que, como bien lo subrayó el citado doctrinante, bastaría que la convocatoria o la asamblea en cuanto tal carecieran o, incluso, adolecieran de los elementos que legalmente resultan determinantes para justificar su extraordinariedad, es decir, que tales reuniones se encontrasen respaldadas por situaciones '*imprevistas o urgentes*', para enervar su validez; lo cierto es que, bajo una correcta y juiciosa lectura de la convocatoria de marras, lo único que los convocantes y allí reseñados –aunque no firmantes, huelga iterar-, dejaron sentado como justificación de la asamblea extraordinaria, como se verá, no constituye fundamento suficiente como para que pudiera adecuarse a las premisas adjetivas que, en su categoría gramatical así empleadas por la Ley 675 de 2001, se equiparan a situaciones '*imprevistas o urgentes*'.

En dicha convocatoria –se cita inicialmente el párrafo que, a juicio de este Despacho, resulta suficiente para

⁸ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo. Ley de Propiedad Horizontal. Visión Esquemática y Concordada. Quinta Edición. Ed. Ibáñez. Bogotá D.C. 2019

contextualizar la decisión de fondo-, introductoriamente se dijo, “**El día 23 de febrero se llevó a cabo la Asamblea ordinaria de propietarios del año 2021, reunión en la que se cometieron varios errores que afectan la validez de las decisiones que se tomaron**, por esta razón, un grupo de copropietarios se ha unido y ha decidido citar a una asamblea extraordinaria con el ánimo de corregir los errores cometidos y de esta forma continuar con el cumplimiento de la ley, la sana convivencia y salvaguarda de nuestro patrimonio”. Negrillas fuera de texto

Frente a semejante justificación, por demás insipiente y contraevidente, este Despacho se remite a lo aseverado al principio de la presente disertación jurisprudencial, en el sentido según el cual, *prima facie* resulta completamente evidente que, quienes convocaron la asamblea extraordinaria, inexcusablemente, procedieron de manera inconsulta e inopinada en contravía de lo dispuesto legalmente tanto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 como en lo preceptuado en el artículo 382 del Código General del Proceso; pues, si en efecto en la asamblea del 23 de febrero de 2021 (y que en principio se encuentra revestida con la presunción de legalidad), “...**se cometieron varios errores que afectan la validez de las decisiones que se tomaron**”, ¿porque razones no procedieron tal y como ha procedido la parte aquí demandante, a demandar la nulidad –judicial- de las actas de tal asamblea ordinaria?

Por tanto, y en ello ha de insistirse categóricamente, ¿qué fue lo imprevisto o urgente que aconteció, con posterioridad a la asamblea ordinaria del 23 de febrero de 2021? Para este Despacho, la asamblea *per se* y sus decisiones, en específico: el nombramiento de un nuevo consejo de administración y una nueva administradora, mal podrían equipararse a circunstancias de índole urgente o imprevisto, en tanto que, consagrando la Ley, con carácter imperativo, las acciones correspondientes, cualquier acción impetrada ajena al marco legal vigente, indiscutiblemente, quedaría expuesta como mera arbitrariedad manifiesta.

En este contexto, citando algunos apartes de la precitada convocatoria, verbigracia: que “*Varias personas delegaron su poder en un tercero y finalmente no fueron representadas por esa persona sino por otra diferente*”; que “*Un grupo de propietarios se reunió físicamente en un lugar de la copropiedad para asistir a la asamblea, lo cual es jurídicamente viable, sin embargo, el sentido del voto de cada uno de estos propietarios en cada decisión y nombramiento debía ser expresamente identificado*”, y supuestamente no lo hizo; que la “...*reunión*

duró hasta la 1:00 a.m. del día miércoles 24 de febrero de 2021 [y, finalmente] el cuórum de la asamblea estaba por debajo del 50% del coeficiente de propiedad, por lo que las decisiones tomadas a partir de esta hora ya no eran válidas"; que *"Se aprobó el cobro de una cuota-extra por valor de \$113.565.168 y no se definió en qué periodo se debía facturar, lo que constituye una de las condiciones para la aprobación de esta carga económica para los propietarios; ergo, se pregunta este Despacho, todo ello, acaso, ¿no lleva implícita la impronta de una eventual nulidad?*

Justamente, de todo lo anteriormente cuestionado, refulge con meridiana claridad que, en cada insipiente justificación, yace implícita o explícita una ausencia de validez de cada acto en el que presuntamente se incurrió en la asamblea ordinaria gestada el 23 de febrero de 2021 y, frente a lo cual, ha de enfatizarse, que el camino no era proceder de forma omnímoda a convocar una asamblea extraordinaria –más aun, desprovista de los elementos legalmente determinantes, esto es el carácter imprevisto o urgente-, sino, por el contrario, *quid pro quo*, proceder de forma análoga a como actualmente la parte demandante aquí ha procedido, incoándose la nulidad del acta de la asamblea general.

En dicha asamblea extraordinaria, la cual terminó siendo un fiel reflejo de la convocatoria efectuada el 27 de marzo de 2021, e iterándose el equivocado sendero elegido por ese *"numero plural de copropietarios de bienes de dominio particular que [en la precitada convocatoria aseveraron representar] por lo menos la quinta parte del coeficiente de copropiedad de la Urbanización Portofino PH"*; ciertamente, entre otras decisiones, se resolvió nombrar un nuevo Consejo de Administración (numeral 5 del desarrollo de la asamblea), y como secuela, mediante reunión extraordinaria del 22 de abril de 2021, se reinstaló a Córdoba Arango Administraciones S.A.S., como administradora de la Copropiedad Portofino P.H., decisiones que, indiscutiblemente, encontrándose infectadas por la viciada convocatoria –ya estudiada-, carecen de validez y por ende se encuentran afectadas de nulidad.

Ahora bien, y a riesgo de resultar reiterativo, no obstante, en la asamblea extraordinaria celebrada el 13 de abril de 2022 no hubiese mediado justificación alguna respecto de circunstancias *'imprevistas o urgentes'* que ameritasen su convocatoria, términos que hubiesen exigido un mayor despliegue en su análisis semiológico, si y solo si nos encontrásemos en la hipótesis de que la parte aquí demandada no hubiera transgredido el marco legal vigente imponiendo de facto, mediante

una espuria asamblea extraordinaria, un consejo de administración y posteriormente una nueva administradora, por lo cual los términos aludidos y su importancia para el caso concreto solo tienen, realmente, una incidencia a guisa de *obiter dicta*; lo cierto es que, precisamente, en tanto ese “*numero plural de copropietarios de bienes de dominio particular que [aseveraron representar] por lo menos la quinta parte del coeficiente de copropiedad de la Urbanización Portofino PH*”, excusaron su actuar en que en “*...la Asamblea ordinaria de propietarios del año 2021 (...) se cometieron varios errores que afectan la validez de las decisiones que se tomaron*”, y no acudieron a la vía legalmente dispuesta para ello, es decir, la preceptuada en el artículo 382 del Código General del Proceso en concordancia con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, ello no solo evidencia la arbitrariedad con la que, flagrantemente, fue desconocida la presunción de legalidad de la asamblea ordinaria que fue celebrada el 23 de febrero de 2021, sino que de suyo expone, finalmente, lo que constituye la *ratio decidendi* del presente asunto.

En suma, este Despacho declarará la nulidad del acta de la asamblea realizada el 13 de abril de 2021 por la Copropiedad Portofino P.H., así como todas las actuaciones que de ella se desprendieron –e incluso su convocatoria antecedente llevada a cabo el 27 de marzo de 2021–, dejando incólume y con efecto permanente la medida cautelar ordenada desde la admisión de la presente demanda (lo cual, habida cuenta la materialización de la medida cautelar comunicada por la Alcaldía de Medellín el 10 de agosto de 2021, hace innecesario comunicar nuevamente a dicha alcaldía su permanencia), es decir, el nombramiento como administradora de la señora Lenyx Arango Alzate –hasta tanto sus copropietarios, cumpliendo con todos los requisitos legales, convoquen una nueva asamblea y, de estimarlo conveniente, procedan a su remoción y nueva elección–; todo ello, de conformidad con las razones expuestas.

Como secuela de lo anterior, este Despacho condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada, concretamente a la Copropiedad Portofino P.H., en favor del aquí demandante, fijando como agencias en derecho, acorde con lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Vistas así las cosas, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. FALLA

1. **DECLARAR** la Nulidad del Acta de la Asamblea llevada a cabo por la Copropiedad Portofino P.H. el 13 de abril de 2021, al igual que su precedente Convocatoria efectuada el 27 de marzo de 2021, así como todas las actuaciones desplegadas como consecuencia de la precitada Asamblea y, puntualmente, del Acta del 22 de abril de 2021, mediante la cual fue nombrada como Administradora de la Propiedad Horizontal Portofino P.H., la empresa **Córdoba Arango Administraciones S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.371.703-5**, representada legalmente por María Paulina Córdoba Arango, identificada con C.C. 43'754.171, acorde con las razones expuestas.

2. **ORDENAR** se conserve, en consecuencia, la permanencia en el cargo como Administradora de la Copropiedad Portofino P.H, de la señora **Lenyx Audrey Alzate López**, identificada con la **C.C. 32'141.136**, hasta tanto sus copropietarios, cumpliendo con todos los requisitos legales, convoquen una nueva Asamblea y, de estimarlo conveniente, procedan a su remoción y eventualmente una nueva elección.

3. **CONDENAR** en Costas y Agencias en Derecho a la Parte Demandada, concretamente a la Copropiedad Portofino P.H., y en favor de la Parte Demandante, fijándolas en dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Líquidense las Costas por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, personalmente con su remisión y por ESTADOS ELECTRÓNICOS (la cual, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojada en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105>).

David A. Cardona F.
Secretario

D