

Radicación Interna: 43.513

Código único de Radicación: 08001315300820200015101

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA
DESPACHO TERCERO**

Demandante: Ingrid Marín Montagoth, Cielo Leonor Romero y la Sociedad MBMB Inversiones y Proyectos S en C.

Demandado: Conjunto Residencial Santillana Propiedad Horizontal

Para ver la carpeta virtual: utilice este enlace: [43513](#)

Sustanciador: Alfredo de Jesús Castilla Torres

Barranquilla, D. E. I. P. veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintidós (2022).

Procede esta Sala a resolver el recurso de Apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 11 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado 8° Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso de Impugnación de Actos de Asamblea, iniciado por Ingrid Marín Montagoth, Cielo Leonor Romero y la Sociedad MBMB Inversiones y Proyectos S en C., contra el Conjunto Residencial Santillana.

ANTECEDENTES

1º Hechos y Pretensiones:

PRIMERO: El Conjunto Residencial Santillana, se constituyó bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública N° 52.638 del 9 de febrero de 2008, siendo actualmente Representada Legalmente por la Firma SYNERGY PH S.A.S., -a través de Meily Yajaira Chicas.

SEGUNDO: El día 18 de Julio de 2020, la Administración del Conjunto Residencial Santillana cita a los Propietarios a la Asamblea Ordinaria que se llevará a cabo el día 3 de agosto de 2020. Llegado el día la Asamblea ordinaria sesionó con un coeficiente del 24.05% de Participación. En donde los demandantes propietarios de los Apartamentos 1002 torre 1, 1404 torre 1, 1408 torre 2.

TERCERO: Que la Asamblea sesionó con el supuesto Coeficiente del 24.05% de participación, y los demandantes son propietarios de la Torre 1° (1002, 1404) Torre 2° (1408) con Matriculas Inmobiliarias No. 040-444379; 040-4443997; 040-444469, con coeficientes 0.6550%; 0.6809; y 0.6887%.

CUARTO: En dicha Asamblea se tomaron decisiones que son violatorias a la Ley 675 del 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Santillana, sin el 100% de los Copropietarios, en asuntos Patrimoniales.

QUINTO: La Administradora indujo en error a los miembros de la Asamblea indicando que ella podía presidir la misma, en atención a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 675 del 2001.

SEXTO: Que el Coeficiente de Participación de la Asamblea Seccionado el 6 de agosto de 2020 era del 24.05% en el Acta se describe que la misma sea presidida por Administración con

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

aprobación de 22 votos contra 7 votos, que siendo coeficiente da la suma de 29% lo cual no corresponde al quorum del 24.05% señalado en el Acta.

OCTAVO: Que la Asamblea Ordinaria No cumple con lo preceptuado en el artículo 47° de la Ley 675 del 2001, y el sistema de votación que debía emplearse era el de coeficiente de participación y no el nominal, que fue el que se empleó.

NOVENO: Que la decisión del Revisor Fiscal, tiene que ver con el presupuesto por lo tanto debía hacerse por el coeficiente, y no por voto nominal. Adicionalmente no anexaron hoja de vida del Revisor Fiscal.

DECIMO: Que no se le permitió la Participación del Sr. Álvaro Mazorra Gómez, manipulándose la Plataforma.

2. Actuación Procesales.

Siendo adjudicada por reparto al Juzgado 8° Civil del Circuito de Barranquilla, mediante auto de fecha 25 de noviembre de 2020, se admitió la demanda, concedió traslado a la entidad demandada y en la misma se niega la Medida Cautelar, hasta que se preste caución. ^{Véase nota1}

El 20 de enero de 2021, el Conjunto Residencial Santillana oponiéndose a las pretensiones y reiterando que la Asamblea realizada el día 6 de agosto de 2020, se hizo apegada a los conceptos de Ley. Aunado a lo anterior presenta las Excepciones de Carencia de Falta Legal para iniciar la acción, Inexistencia de Mala Fe. ^{Véase nota2}

El 12 de Julio de 2021, el Juzgado 8° Civil del Circuito de Barranquilla, fija fecha para la Audiencia Inicial, para el 3 de agosto de 2021 a las 2:30 pm, y absorber el Interrogatorio de Parte. ^{véase nota 3}

El 3 de agosto de 2021, se llevó a cabo la Audiencia Inicial evacuándose el **Interrogatorio de Parte: a la demandante**- Sres. Ingrid Marín Montagoth, Cielo Leonor Romero y a Josefina Blanco Dugand en calidad de Representante Legal de la Sociedad MBMB Inversiones y Proyectos S en C.; **a la demandada** – Meily Yajaira Chica Casadiego en condición de Representante Legal del Conjunto Residencial Santillana.

El 11 de agosto de 2021, se realizó la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento: se incluye el video de la Asamblea de Copropietarios realizada el 6 de agosto de 2020. De igual forma **oficiosamente** se solicita que se aporte el acta de la misma. Culminada la etapa probatoria se le da el uso de la palabra a la parte demandante y demandada por 20 minutos; y finalizada la intervención se da un receso, y se reanuda dictándose sentencia negándose las pretensiones de la demanda, y condenándose a la parte demandante al pago de agencias en derecho en un salario MLMV. Por último, el apoderado de la parte demandante presenta recurso de apelación y se concede en efecto suspensivo. ^{Véase nota4}

¹ Visible a folio 06 del Expediente de Primera Instancia.

² Visible a folio 12 Ibídem.

³ Visible a folio 19 Ibídem.

⁴ Visible a folio 28 al 30 ibídem.

El 17 de agosto del 2021, memorial de la parte demandante sustentando el recurso de apelación. ^{Véase nota5}

El 19 de agosto del 2021, **La parte demandante** amplía el memorial de sustentación; **La parte demandada** solicita que se genere multa a la parte demandante, al no enviarle el correo en el cual sustenta el recurso de apelación. Por último, pide no tener en cuenta la ampliación de recurso de apelación presentada por la parte demandante ^{Véase nota6}

3º Consideraciones de la A Quo:

El Juzgado de Primera Instancia señala que está probado que en la Asamblea Ordinaria se permitió el uso de la palabra, decidir y deliberar en comunicación simultánea de los copropietarios no cumpliendo con el requisito de **ineficacia**.

la misma fue presidida por la Representada Legalmente por la Firma SYNERGY PH S.A.S., -a través de Meily Yajaira Chicas, no habiendo prohibición, en la Ley 675 del 2001, quedando probado que la misma suscribe el Acta, en atención a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 44 de Ley 675 del 2001.

Se observa que el Presupuesto teniendo un Coeficiente del 18.2791% (se aprueba el presupuesto con un coeficiente del 17.5982%, y un voto en blanco de la Sra. Ingrid Marín que representa un coeficiente del 0.6809). Y la votación de elegir al anterior Revisor Fiscal la cual no tuvo oposición, la presentación de la Hoja de Vida es Irrelevante.

Por último, la no participación del Sr. Mazorra, en el uso de la Palabra no genera ineficacia, más aún no se cuestiona ni siquiera su derecho a deliberar.

4º Argumentos de los recurrentes: Primero: En la no aplicación del **Decreto 579 del 15 de abril de 2020**, emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Desarrollo, que regula en su numeral 8º las Asamblea de Propiedad Horizontal, siendo esta posterior al Decreto 398 del 13 de marzo de 2020 emitido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; **Segundo:** La no valoración del Reglamento Interno del Conjunto Residencial Santillana, anexo en el Expediente, y de su artículo 52; **Tercero:** El Sistema de Votación Nominal que no cumplió con los requisitos de Ley, y la Elección del Revisor Fiscal y la circunstancia con el Sr. Álvaro Mazorra Gómez.

5º Actuación Procesal de Segunda Instancia:

Realizado el reparto ante el **Tribunal Superior**, le correspondió el conocimiento a esta Sala decisión, se admitió el recurso de apelación el 24 de agosto 2021, y se le concedió el traslado para sustentar el recurso. El 1 de septiembre de 2021, sustentó el recurso la parte demandante ^{véase nota7}. El cual se fijó en Lista el 8 de septiembre de 2021, siendo descrito por la parte

⁵ Visible a folio 33 ibídem.

⁶ Visible a folio 34 al 35 ibídem.

⁷ Visible a folio 06 al 07 del Expediente de Segunda Instancia.

demandada el 7 de septiembre de 2021^{veas nota⁸}. Posteriormente se emitió un auto el 4 de febrero de 2022, prorrogando la competencia^{véase nota⁹}.

Mediante providencia de fecha 11 de marzo de 2022, se solicitó piezas procesales a las partes (Audio de la Asamblea ordinaria del Conjunto Residencial Santillana convocada el 6 de agosto de 2020, por haber vencido el acceso al link del video)^{véase nota¹⁰}

El 16 de marzo del 2022, se remite el correo electrónico con el acceso del enlace al Link Audio de la Asamblea ordinaria del Conjunto Residencial Santillana convocada el 6 de agosto de 2020.^{vease nota¹¹}

Surtido lo anterior se procede a resolver,

CONSIDERACIONES

Inicialmente, se considera que es conveniente aclarar que el proceso de “Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios” es un proceso declarativo especial, regulado en el artículo 382 del C.G.P., el cual establece:

“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.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

En concordancia con la **Ley 675 del 2001** que regula el Régimen de Propiedad Horizontal establece lo siguiente:

En el Artículo 49º Impugnación de Decisiones. *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.*

<Inciso derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo 627, ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha>

PARÁGRAFO. *Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.*

⁸ Visible a folio 08 al 09 ibídem.

⁹ Visible a folio 12 ibídem.

¹⁰ Visible a folio 15 Ibídem.

¹¹ Visible a folio 16 al 17 ibídem.

***En el Artículo 41. Reuniones De Segunda Convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.*

***El Artículo 42. Reuniones No Presenciales.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.*

***PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.*

***Y el Artículo 44. Decisiones En Reuniones No Presenciales.** En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.*

Indicado lo anterior se procederá al estudio de las inconformidades de la parte recurrente de la siguiente forma:

1º. Quórum de la Asamblea y forma de realización: señala la parte recurrente, que la primera instancia no tuvo en cuenta lo dispuesto en el decreto 579 de 2020, con vigencia desde el 15 de abril del mismo año, limitándose exclusivamente al decreto 398 de 2020, en las Asambleas no presenciales, a pesar de que el **decreto 579 del 2020**, es posterior al 398 de 2020, en concordancia con el artículo 2 de la Ley 153 de 1887. Por lo anterior considera que la aplicación del quorum especial del decreto 398 de 2020, tuvo lugar hasta el 30 de junio 2020, encontrándose la Asamblea Ordinaria del 6 de agosto del 2020, por fuera de la temporalidad de aplicación.

Frente al mencionado reparo considera la Sala decisión lo siguiente la **Ley 675 de 2001**, en su artículo 41, regula las reuniones de segunda convocatoria **instituyendo** que, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Aunado a lo anterior el artículo 44 de la misma ley, regula las decisiones en reuniones no presenciales, estableciendo que en los casos que se refieren en el artículo 42 y 43 precedentes, las decisiones solo serán ineficaces cuando los propietarios no participen en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita.

En este mismo orden de ideas el artículo 1º y 3º del decreto 398 del 13 de marzo de 2020, indica que en las reuniones no presenciales de Junta de Socios, Asamblea General de Accionistas o Juntas Directivas, cuando se refiere a “todos los socios o miembros” menciona debe entender que son las personas que participan en la reunión no presencial, siempre que cuente con el número de participantes necesarios para deliberar según lo establecido legal y estatutariamente, y norma que es aplicable a todas la personas jurídicas sin excepción.

Por Ultimo el decreto 579 del 2020 que regula medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, en su artículo 8° establece: En su **numeral 1°** las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001, podrán efectuarse en forma virtual durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el 30 de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la ley 675 de 2001, y del capítulo 16 del título 1° de la parte 2° del libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.; y **en su numeral 2°** exterioriza que de manera presencial, a más a tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

Se precisa que el Decreto 844 del 26 de mayo 2020, del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogó el estado de Emergencia sanitaria en todo el Territorio Nacional hasta el 31 de agosto de 2020, y así sucesivamente prorrogándose mediante los decretos 1462, 2230 ambos del 2020, y 222, y 738 del 2021.

Ahora bien siendo permitida por la **Ley 675 del 2001**, las Asambleas No Presenciales en su artículo 42 anteriormente mencionado siempre y cuando se permitan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad, yéndonos al caso objeto de estudio se evidencia lo siguiente:

La Asamblea Ordinaria fue convocada el 18 de julio del 2020, para llevarse a cabo el día 3 de agosto de 2020, y que por falta de quorum, se desarrolló por segunda convocatoria el 6 de agosto de 2020, en **forma virtual**, según las reglas de los artículos 41 y 42 de la Ley 675 del 2001 ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el Decreto 398 del 13 de marzo de 2020, ahora bien, de la revisión del video se observa que la misma se permitió la intervención de los Propietarios en forma simultánea incluyendo las de las hoy demandantes interviniendo en cada punto desarrollado dentro de la Asamblea. De Igual forma se observa que se le permitió la participación de los mismos a través del sistema de votación implementado, como se puede evidenciar en el video y en los chats anexados en el memorial de demanda de la Pagina 55 al 97, circunstancia aceptada en el Interrogatorio de parte por la demandante Sra. Ingrid Marín Montagoth.

Tan así que iniciada la Asamblea se sometió a votación si deseaban que la administración dirigiera la Asamblea Ordinaria en atención a lo dispuesto en el inciso 2° de artículo 44 de la Ley 675 de 2001, siendo aprobado por los asistentes a la misma, dejando clara la intención de que la administradora guiara la misma, tal como se puede evidencia en el video de Asamblea Ordinaria de fecha 6 de agosto de 2020, en el documento del Chat y Acta anexado, **con una votación de 22, aprueba, y 7 que no aprobó.**

2° La no valoración del Reglamento Interno del Conjunto Residencial Santillana, anexo en el Expediente, y de su artículo 52:

De la revisión del memorial de demanda en sus anexos a pagina 98 al 350 se encuentra el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencia Santillana, en el artículo 52° que regula las reuniones de segunda convocatoria es fiel copia de lo señalado en el artículo 41 de la Ley 675 del 2001

“Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo”

En este mismo orden el artículo 55° del mismo Reglamento, que regula las decisiones en reuniones no presenciales, reza lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 675 del 2001.

“En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.”

Y por último el artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal Santilla que regula las reuniones ordinarias mencionando lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 del 2001

“La Asamblea General 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.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.”

No evidenciándose alguna limitación el Reglamento de Propiedad Horizontal Santillana, por parte de la administración para dirigir la Asamblea Ordinaria de reunión de Segunda Convocatoria.

3° El Sistema de Votación Nominal que no cumplió con los requisitos de Ley, y la Elección del Revisor Fiscal y la circunstancia con el Sr. Álvaro Mazorra Gómez.

Respecto del sistema de votación se clarifica que el artículo 41 de la Ley 675 del 2001, que regula las **Reuniones de Segunda Convocatoria**, se precisa que, **sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cual quiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.**

De igual forma el artículo 45 de la misma norma, regula el Quórum y mayorías disponiendo:

“Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.” (lo subrayado por fuera del texto).

Y el artículo 46 ibídem que reglamenta taxativamente las decisiones que exigen mayoría calificada estableciendo:

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

- 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*
- 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
- 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
- 5. Reforma a los estatutos y reglamento.*
- 6. Desafectación de un bien común no esencial.*
- 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*
- 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*
- 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*
- 10. Liquidación y disolución.*

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Bajo estas circunstancias se puede observar que la misma podía sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cual quiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, que en el presente caso el **quorum inicial del 24.05%** como se puede visualizar en el Acta de Asamblea Ordinaria de Segunda Convocatoria, del 6 de agosto 2020, anexada, en la cual se realizó la aprobación de los **Estados Financieros del 2019 y Proyecto 2020**, teniendo un Coeficiente del 18.2791% (se aprueba el presupuesto con un coeficiente del 17.5982%, y un voto en blanco de la Sra. Ingrid Marín que representa un coeficiente del 0.6809).

De la misma forma se sometió a votación la continuación del señor Elkis Pallares en condición de **Revisor Fiscal**, la misma no teniendo oposición por parte del coeficiente representado en la Asamblea, fue aprobada, posteriormente es cuestionado su aprobación solamente por la Sra. Ingrid Marín. Tal y como se puede evidenciar en el video, y en el Chat anexado con el

memorial de demanda. Sin olvidar el artículo 46° anteriormente mencionada, que regula las decisiones necesitan mayoría calificada, y el artículo 56 y 57, de la Ley 675 del 2001, que regulan la obligatoriedad y función del Revisor Fiscal.

Por lo que no se aprecia una deficiencia que afecte las decisiones tomadas, por el hecho que se haya votado por el número de unidades habitacionales representadas en ese reunión y no se tuviera en cuenta el porcentaje preciso de cada unidad en la propiedad horizontal ni tampoco se alegó ni acreditó en el expediente que de aplicar los porcentajes hubiera sido diferente el resultado de dichas votaciones

Por último, frente a la **votación** las decisiones se deliberaron y decidieron por comunicación simultanea o sucesivamente, lo cual se acredita la validez con el video o chat, cual cumple con lo dispuesto con el Parágrafo del artículo 42 de la Ley 675 del 2001, en cual se determina que la validez de una reunión no presencial debe quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnética o similar donde sea claro el nombre del Propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, y la hora y fecha en que se hace.

Frente a lo referente a la Manipulación de la plataforma para No permitir la Intervención verbal del Sr. Alvaro Mazorra Gomez; de acuerdo al memorial de demanda y sus anexos ^{véase nota} ¹² la titular del derecho de dominio del apartamento 1002-1, es la persona jurídica “Sociedad MBMB Inversiones y Proyectos S en C.” que está representada, en este asunto por la señora Josefina Blanco Dugand.

En nuestro Sistema de Derecho sustancial, la “personalidad jurídica” de una sociedad comercial para “ser sujeto de derechos y obligaciones por y para sí misma”, es independiente y autónoma de la “personalidad jurídica” que les corresponde a las personas naturales o jurídicas que son sus socias o representantes legales, por lo cual las obligaciones y derechos que una de esas personalidades jurídicas adquiere no se trasmite ni vincula jurídicamente a las otras; a menos que esa otra entidad exprese su consentimiento al respecto, con el cumplimiento de los requisitos legales y convencionales necesarios para ello; por lo que no es aceptable la afirmación que el citado señor Mazorra, como persona natural, tenga la calidad de copropietario en la propiedad horizontal aquí referenciada y tenga directamente a su favor los derechos que aquí se menciona se le vulneraron.

Y, en la transcripción del Chat aportado con la demanda, se advierte que por el apartamento 1002-1, con el nombre de “Josefina Blanco Dugand” estuvieron indistintamente actuando dos personas naturales diferentes, al inicio 01:54:09, se identificó esta señora a nombre de ese apartamento y luego en otras ocasiones el referido señor Mazorra, así se aprecia, por ejemplo, a minutos 02:40:06, donde se pide el derecho a réplica a nombre de ambos y 02:47:48, donde se expresamente se indica “Alvaro Mazorra Gómez pide el uso de la palabra”; en el acta de la Asamblea se expresa que se aceptó su postulación al Consejo, siendo votado su nombre, y que luego de derrotado éste, trató de transferir su postulación a otra persona, por lo que se constata

¹² Archivo digital “01Demanda2020-151” folios 1-11, 13, 24-26, 27-33, 55-

que esta persona natural tuvo acceso a la realización de la Asamblea, y él o la señora Josefina participaron a nombre de la persona jurídica en la votación de los puntos de la misma.

Por lo cual se mantendrá la negativa de la A Quo de la sentencia de primera instancia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda de Decisión Civil – Familia

RESUELVE

Confirmar la Sentencia calendarada 11 de agosto del 2021 proferida por el Juzgado 8° Civil del Circuito de Barranquilla, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

Condenase al pago de costas de esta instancia a la parte demandante, por no haber prosperado su recurso, señalar las agencias en derecho correspondientes a esta instancia, en la suma de \$ 2.100.000.00 distribuidas a cuota partes entre los tres recurrentes.

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que aparece al inicio de esta providencia o del que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y Cúmplase.

ALFREDO DE JESÚS CASTILLA TORRES

JUAN CARLOS CERON DIAZ

CARMÑA ELENA GONZALEZ ORTIZ

Firmado Por:

Alfredo De Jesus Castilla Torres
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Carmiña Elena Gonzalez Ortiz

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Juan Carlos Ceron Diaz
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

0812963f9ded7d0e2fae58f7d4daeb95b7988c5171669f740bfdbe6bd008e1a2

Documento generado en 20/04/2022 10:12:41 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>