JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte (2020).

Se procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso declarativo de impugnación de actas de asamblea promovido por Proyectos y Asesorías Empresariales Ltda., contra Edificio Neos Vittra P.H. **Rad. 11001310303720190025500.**

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado en este Juzgado el 22 de mayo de 2019, la actora solicitó como peticiones principales, declarar la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la Asamblea de Propietarios del edificio demandado que se celebró el día 26 de marzo de 2019, por incumplimiento de las reglas establecidas en los artículos 42 y 45 de la Ley 675 de 2001 y el 45 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en cuanto la reunión se llevó a cabo por fuera del horario establecido en la convocatoria, no se garantizó a los propietarios la deliberación y comunicación simultánea o sucesiva ni hubo revisión por revisoría fiscal de las comunicaciones.

En consecuencia, reclama que se declare que las decisiones allí adoptadas no fueron aprobadas, que se convoque nuevamente a asamblea ordinaria de propietarios sin incurrir en los mismos vicios que motivarían su invalidación.

Solicitó que si al momento de fallar ya se han generado consecuencias por la determinación atacada, se declare su nulidad y por contera se retrotraigan todos sus efectos.

2. En subsidio, pidió invalidar la decisión de adoptar los estados financieros a diciembre de 2018 porque se adoptó sin el quórum decisorio establecido en la Ley 675 de 2001 (art. 45). Que se invalide la determinación de aprobar el presupuesto para el año 2019 por los mismos motivos. Que se anule la decisión de remover las mallas

o aditamentos porque "*no se trata de una proposición concreta transgrediendo lo establecido en el artículo 43 de la Ley 675 de 2001".* Que se declare la ineficacia de la decisión de modificar el manual de convivencia contenida en el acta de asamblea general, consistente en que "*para la venta o arriendo de las unidades privadas se requiere la aprobación previa por parte de los órganos de administración del edificio, teniendo en cuenta que la misma transgrede el derecho a la propiedad privada consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política",* al igual que la modificación al mismo manual concerniente a "*la prohibición a los propietarios de las unidades privadas de tener más de una mascota por apartamento, teniendo en cuenta que la misma transgrede derechos fundamentales".*

Del mismo modo, solicitó anular la sanción a propietarios y residentes del edificio por actos de mala conducta, toda vez que se adoptó sin el quórum decisorio establecido en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

También reclamó que de acogerse las peticiones subsidiarias, se declare que las determinaciones adoptadas el 26 de marzo de 2019 no fueron aprobadas, que se retrotraigan los efectos de esas resoluciones catalogadas como inválidas.

3. En lo medular, fundó sus pedimentos en que el 7 de marzo de 2019 se elaboró la convocatoria a la asamblea ordinaria de propietarios, que debía celebrarse el día 26 del mismo mes y año a las 06:30 p.m., siendo comunicada tal misiva el día 10. Sin embargo, la reunión inició a las 08:00 a.m., contrariando lo señalado en el llamamiento antes mencionado e impidiéndole su participación y vulnerando lo que establece el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 sobre la antelación para el llamado a la asamblea.

También destacó que la reunión se celebró de manera no presencial pero sin reunir las condiciones que el artículo 45 de la Ley antes citada prevé, porque no se habilitó un medio que garantice la deliberación y decisión por comunicación simultánea o sucesiva ni se

verificó por el revisor fiscal esa sucesión de comunicaciones y que se contara con el quórum para deliberar y decidir.

Que hubo decisiones que requerían una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de propiedad horizontal, pero no se procedió de esa manera, como por ejemplo la presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2018 y el presupuesto para el año 2019, destacándose en este último evento que se había presentado una alternativa para incrementar en ese año 2019 la cuota mensual de administración, pero se aprobó sin consignar una decisión o proposición clara o concreta.

También cuestionó la prohibición de mallas y otros aditamentos en las fachadas del edificio por no recoger una proposición concreta; las modificaciones al manual de convivencia sobre el concepto previo de los órganos de administración para el ingreso de nuevos arrendatarios o compradores; la tenencia de no más de una mascota por apartamento y las sanciones por actos de mala conducta equivalentes a multa de una mensualidad, las cuestionó por violar las reglas sobre mayorías decisorias y derechos constitucionales.

4. La parte demandada contestó la demanda alegando que por ser un edificio residencial de no más de 25 unidades no está obligado a tener revisor fiscal, que el demandante conocía con cuatro días de anticipación del cambio en la hora de celebración de la asamblea, lo cual no es causal de nulidad debido a que no se trata de una nueva convocatoria; que la asamblea se llevó a cabo conforme los lineamientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 porque en el acta quedó consignado que hubo comunicaciones simultáneas y sucesivas, así se hubiera llevado cabo de manera virtual la reunión; que la mayoría de las decisiones adoptadas, tales como la aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2018, el presupuesto de 2019, el aumento de la cuota ordinaria para esa anualidad, no requerían de una mayoría calificada; que la propuesta de retirar de la fachada los cerramientos en malla del área de los balcones es algo concerniente a afectaciones a bienes comunes y fue aprobada con más del 80%.

Aceptó que las modificaciones al manual de convivencia sobre la presentación y aprobación de nuevos propietarios o inquilinos y el límite de mascotas por apartamento a no más de una, aparte de no haberse aprobado con mas del 70%, son inconstitucionales y carecen de eficacia. Sobre la imposición de una multa de una mensualidad de administración, dijo que si bien obtuvo una mayoría a favor, no lo fue por más del 70% de los coeficientes que asistieron a la Asamblea.

5. Corrido el traslado de las excepciones, se convocó a la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del C. G. P. Cumplidas las etapas respectivas, se corrió traslado para alegar y se anunció oralmente el sentido de la sentencia, que en escrito se expondrá en detalle.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

2. Es sabido que con la acción de impugnación de actos de asambleas se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

3. El primer reparo formulado en la demanda consiste en la forma como se llevó a cabo la susodicha asamblea, esto es virtual, por un mecanismo on line, que según el representante legal de la demandada garantizaba la concurrencia de todos los copropietarios así no estuvieran presentes físicamente, ante lo cual objetó la pasiva argumentando que no hubo mecanismo que garantizara el cruce de comunicaciones sucesivas.

Es verdad que conforme al artículo 42 de la Ley 675 de 2001, están permitidas las asambleas de propietarios, bajo el supuesto de que, *"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"* y según el parágrafo de la referida disposición, "*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".*

En el caso concreto, desde el principio quedó claro que la reunión ordinaria de propietarios se llevaría a cabo de manera virtual, precisándose que el medio sería video conferencia on line. Del contenido del acta cuestionada se desprende que hubo deliberaciones y múltiples intervenciones de los participantes.

También consta que hubo precisiones sobre la manera en que se garantizaría y registraría la votación, de lo cual quedó memoria en los anexos del documento objeto de discusión. Del mismo modo, se informó previamente y a través de mensaje por correo electrónico de los documentos que serían objeto de debate en la asamblea, como el balance financiero de la copropiedad a 31 de diciembre de 2018 y el presupuesto general para el año 2019.

Cabe anotar que allí se destacó que una empresa externa sería la encargada de la logística para registrar la asistencia y las votaciones, dejando la memoria de su gestión en los anexos de la documental objeto de recriminación. Adicionalmente, se aportó a los presentes un link donde podían visualizar en se momento el informe del consejo de administración.

El hecho de que la asamblea se haya efectuado a través de videoconferencia, es una garantía de que las comunicaciones sean sucesivas y continuas, sin que a la luz del ordenamiento vigente exista recriminación alguna a la manera en que se celebró dicha reunión.

Ha de anotarse que al momento de redacción de la norma invocada muchas cosas podían no haberse previsto, pero es una manera muy efectiva y práctica para celebrar una reunión como la que se examina, con garantía de facilitar la participación de todos los copropietarios y la toma de decisiones en su interior.

No cabe aquí invocar la ausencia de certificación por parte de revisor fiscal, porque como bien se ha anotado en el curso del proceso, el número de unidades no torna obligatoria la designación de dicho órgano de control, mucho menos el aval de aquél cuando la ley no lo impone.

Por otra parte, es verdad que el artículo 42 de la Ley 675 contempla que "*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*". Pero no puede interpretarse esa disposición en el sentido de que al no presentarse alguno de los propietarios lo decidido carezca de eficacia.

El hecho de que un propietario sea remiso o renuente a asistir a una asamblea de naturaleza no presencial en modo alguno puede tener como efecto dejar sin valor o tornar inviable la toma de decisiones en asamblea de esa naturaleza, donde existen los medios para identificar a las personas participantes, máxime cuando desde el principio la aquí demandante estaba enterada de la manera en que iba a llevarse a cabo la reunión materia de reproche.

Se destaca que en ningún momento la accionante, sabedora del mecanismo para celebración de la asamblea, no haya dado a conocer su inconformidad o manifestado reparos por las consecuencias de ejecutar una asamblea en la forma en que finalmente se practicó.

Tampoco ha de concluirse que hubo violación de las reglas sobre convocatorias, pues, la reunión fue avisada con la antelación señalada en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. El hecho de que se hubiere cambiado la hora de la asamblea no implica una nueva convocatoria, dado que no se modificó la fecha de su celebración ni los puntos a tratar. Además, según consta en los anexos de la demanda, el cambio de hora fue debidamente comunicado al correo electrónico designado por el propietario demandante para recibir su correspondencia, con lo que no puede decirse que hubo un cambio abrupto y sorpresivo en el llamado hecho con una importante anticipación.

Lo anteriormente expuesto, da lugar a colegir que las pretensiones principales, encaminadas a que se declare sin efectos la totalidad de las decisiones adoptadas en la asamblea celebrada el 26 de marzo de 2019, no amerita acogida.

4. Frente a las pretensiones subsidiarias, éstas contienen reparos puntuales que consisten en el hecho de haberse aprobado el presupuesto de 2019 y los estados financieros de 2018 sin una mayoría calificada.

Sobre este aspecto, conviene señalar que el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, que se reproduce en el reglamento de propiedad horizontal de la persona jurídica demandada, señala que "*[c]on 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".*

Más adelante precisa que "*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".

Ahora, expresamente el ordenamiento señala las determinaciones que requieren de una mayoría calificada, en los siguientes términos: (art. 46),

"*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".*

De las normas transcritas se desprende que, contrario a lo alegado por la parte actora, la aprobación del presupuesto general de la copropiedad para el año 2019 y de los estados financieros con vigencia al 31 de diciembre de 2018 no requerían de una mayoría calificada superior al 70%. Sin embargo, requería que se aprobara con

la mayoría simple de el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en dicha sesión.

Revisada el acta cuestionada y revisando lo expuesto en el curso de la audiencia, se observa que los estados financieros de 2018 y el presupuesto del año 2019 obtuvieron un voto favorable del 47.62% de los asistentes a la reunión o coeficientes de propiedad allí representados. Es decir, menos del porcentaje mínimo señalado para avalar o aprobar una determinación como la que se examina.

Es por ello que ha de declararse la nulidad de la aprobación de los estados financieros de 2018 y el presupuesto para el año 2019.

5. En cuanto a otras determinaciones cuestionadas, como son las reformas al manual de convivencia concernientes a la limitación de una mascota por unidad privada y el visto bueno del consejo de administración para el ingreso de un nuevo propietario o arrendatario, aparte de no haber sido adoptadas con la mayoría decisoria referida en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, son abiertamente inconstitucionales, violatorias de derechos tales como el libre desarrollo de la personalidad y a la propiedad privada, así como todo aquello que entrañan tales prerrogativas superiores.

La tenencia de mascotas, en el número que desee el propietario, tenedor o poseedor, obedece a "*a diferentes necesidades y proyectos de vida, por lo tanto, en principio debe ser respetada y protegida por el Estado*" (Sentencia T-155 de 2012), de modo que prohibirlos absolutamente, o establecer un límite en cuanto al número de animales de esa categoría que pueda tenerse en una unidad residencial, se constituye en una injerencia abusiva de parte de los órganos de administración de la copropiedad.

Ello no obsta para que en el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal se establezcan reglas de comportamiento con las mascotas dentro del conjunto y en especial las áreas comunes, o los correctivos a adoptar en caso de vulnerarse tales lineamientos.

Resulta abusivo y violatorio de la libertad contractual y de la propiedad privada el hecho de que se busque un aval o visto bueno del órgano de administración a la llegada de un nuevo tenedor o propietario de unidad particular, aparte de llegar a incurrir en violaciones al buen nombre y la buena fe de quien aspire a ingresar a un apartamento dentro de la copropiedad demandada.

Llama la atención que a pesar de reconocerse que no se contó con el porcentaje aprobatorio requerido, en el acta se consignó que esas decisiones fueron aprobadas, siendo susceptibles de ejecutar y hacer cumplir por parte de las autoridades del edificio demandado.

Es por ello que las limitaciones al número de mascotas en unidades privadas y el visto bueno del consejo de administración para la entrada de un nuevo tenedor o propietario debe declararse nula.

6. Frente al reproche contra la decisión de imponer sanciones por actos de mala conducta por parte de un copropietario, como la interferencia en la gestión administrativa, insultos a propietarios o residentes, guardas y personal administrativo, a través de multa equivalente a una mensualidad de administración por cada acto comprobado, aparte de ser una proposición clara y concreta, sí fue aprobada con el visto bueno de más de la mitad mas uno de los coeficientes presentes en la asamblea cuestionada (71.43%), tampoco requería una mayoría calificada por no ser una de aquellas decisiones que no necesitare de acuerdo al artículo 46 de la Ley 675.

Por otro lado, la determinación de prohibir mallas y aditamentos en los balcones y en general en la fachada de la edificación, al igual que su remoción pronta, debe mantenerse incólume porque contrario a lo alegado por el accionante, es una proposición concreta que adicionalmente, contó con un aval del 85.71% de los coeficientes, superando con creces la mayoría decisoria señalada en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 para darla por aprobada y que surta efectos.

7. En suma, las pretensiones subsidiarias se acogerán parcialmente, de modo que se anularán y declararán sin efectos las decisiones concernientes a la aprobación de los estados financieros del año 2018, el presupuesto para el año 2019 con inclusión del incremento en el valor de la cuota mensual de administración, la prohibición de tenencia de más de una mascota por unidad privada y el visto bueno del consejo de administración a la entrada de un nuevo propietario o tenedor.

Las demás resoluciones se mantienen en firme y no serán por tanto invalidadas.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones principales de la demanda declarativa de impugnación del acta de asamblea de propietarios celebrada el 26 de marzo de 2019, promovida por Proyectos y Asesorías Empresariales Ltda., contra Edificio Neos Vittra P.H.

SEGUNDO: ACOGER PARCIALMENTE las pretensiones subsidiarias del referido libelo. En consecuencia, se declara la NULIDAD y por ende quedan sin efectos las decisiones relativas a la aprobación de los estados financieros del año 2018, el presupuesto para el año 2019 con inclusión del incremento en el valor de la cuota mensual de administración, la prohibición de tenencia de más de una mascota por unidad privada y el visto bueno del consejo de administración a la entrada de un nuevo propietario o tenedor.

Se deniegan las demás peticiones subsidiarias.

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, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad de las resoluciones descritas en el numeral anterior.

CUARTO: Advertir a la accionada que no podrá ejecutarse ni reproducirse los actos aquí invalidados, ni tendrán efectos retroactivos ni a futuro.

QUINTO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada en este asunto, con las precisiones contenidas en los anteriores numerales.

SEXTO: COSTAS de esta instancia a cargo del demandado en un 40%. Inclúyase la suma de $3’000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNANDO FORERO DÍAZ

JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
SECRETARIA

Bogotá, D.C. **31 de agosto de 2020**
Notificado por anotación en ESTADO ELECTRONICO No. **065** de esta misma fecha.-
El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA