República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONIQUIRA
Moniquirá, febrero quince (15) de dos mil veintidós (2022)

Radicación No.	15-469-31-03-001-2021-0007600
PROCESO	IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE	JULIAN ANDRES GALVIS y OTROS
DEMANDADO	CONDOMINIO CAMPESTRE-MIRAVALLES DEL RIO

1. ASUNTO:

Comoquiera que no existen pruebas que practicar en el presente litigio, se procede el despacho a dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo contemplado en el numeral 2° del art. 278 del CGP, norma que dispone: "[e]*l juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, …*: 1…, *2. Cuando no hubiere pruebas por practicar…*".

2. ANTECEDENTES

2.1. Por intermedio de apoderado judicial los señores JULIAN ANDRÉS GALVIS PABÓN, FABIO ORLANDO PIRAQUIVE SIERRA y LUIS ERNESTO GUEVARA LÓPEZ instauraron demanda contra el CONDOMINIO CAMPESTRE-MIRAVALLES DEL RIO, ubicado en el municipio de Moniquirá-Boyacá, con el propósito que se declare la NULIDAD de las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria celebrada de manera virtual el día 27 de marzo de 2021.

2.2. La demanda se fundamenta en hechos que se sintetizan así:

a) En la aludida asamblea se aprobaron estados financieros, presupuesto del año 2021, cuota extraordinaria, elección del consejo de administración y del comité de convivencia, decisiones con las que se contravinieron las normas regulatorias de dicha reunión, pues se exigieron formalidades no previstas en la ley, ni en el reglamento de la copropiedad.
b) En la convocatoria se señaló que sólo era posible recibir un poder; sin embargo, la administración dolosamente permitió que algunos copropietarios participaran en representación de más de un dueño, por lo que tal circunstancia vicio con nulidad 6 votos.
c) El administrador dispuso que para elección de presidente de la asamblea se variara lo puesto en principio, y no se realizara el conteo de votos de forma legal por coeficiente de copropiedad, sino por voto nominal.
d) El Consejo de Administración con el beneplácito de la administración ignoró que si resultaba electo uno de los postulados para tal cargo, Mauricio Mateus,

la decisión que se tomara al respecto sería nula, por cuanto él no era copropietario, ni tenía poder, pese a ello, consintió tal acto dolosamente.

e) Para la realización de tal asamblea se creó un grupo de wathsapp, en el que no incluyeron a todos los copropietarios o mandatarios, motivo por el cual se manifestó inconformidad frente a esa forma de participar, ya que no había oportunidad de debate en tanto la plataforma no permitía ingreso, ni brindaba posibilidad de un chat o audio, frente a lo cual algunos propusieron suspenderla por falta de garantías.

f) La propuesta de conformación de la elección por etapas o por planchas, no fue puesta en consideración, lo cual riñe con las normas de elección democrática, y deja entrever que las votaciones no fueron trasparentes, pues se admitieron votos vía wathsapp, sin que se hubiese tabulado la información para determinar si existía quorum, ya que tal vez unas personas votaron doble vez y otros no fueron tenidos en cuenta, como es el caso de la copropietaria Edith Cepeda y Luis Ernesto Guevara, quienes en el chat votaron negativamente y aparecieron votando afirmativamente.

2.3 Pretensiones:

2.3.1 Declarar la nulidad de todas las decisiones tomadas en Asamblea General Ordinaria del Condominio Campestre Miravalles del Rio, celebrada el día 27 de marzo de 2021. En consecuencia, ordenar se realice nueva asamblea virtual.

3. TRAMITE PROCESAL

Admisión y contestación de la demanda

-Mediante auto del 23 de junio de 2021, se admitió la demanda y dispuso la notificación de la parte demandada en legal forma, quien oportunamente contestó la demanda, sin proponer excepción alguna.

-Decretadas las pruebas pedidas y fijada fecha para evacuar la audiencia regulada en el artículo 372 del C.G.P., el apoderado judicial de la parte demandada desistió de las pruebas testimoniales y la exhibición de documentos solicitados para que se profiriera sentencia anticipada.

-Por medio de auto de 7 de diciembre de 2021 se acogieron los anteriores pedimentos, y se determinó ingresar el proceso para emitir fallo anticipado.

3. FRENTE A LA ACCION DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA.

Se tiene que la propiedad horizontal constituye una forma de dominio cuya dirección y administración está a cargo de la asamblea general, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, integrado por la totalidad de propietarios de las unidades habitacionales o locales siendo su representante legal el administrador.

La asamblea general como máximo órgano de administración y dirección de la copropiedad tiene la función de adoptar las decisiones que conciernen a la

comunidad, ajustadas a la Constitución, la ley 675 de 2001 y sus propios reglamentos, debiendo ser acatadas por todos los copropietarios.

Por su parte, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 regula lo concerniente a la impugnación de las decisiones de la asamblea general de copropietarios, estipulando que están legitimados para incoar la acción: el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de los bienes privados *"cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal"*.

4. CONSIDERACIONES

Se advierte que en el presente caso, los consabidos presupuestos procesales se encuentran cumplidos a cabalidad, motivo por el cual la actuación se ha desarrollado normalmente, y ante la inexistencia de nulidad alguna que pueda invalidar lo actuado procede proferir sentencia de fondo.

Es bien 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.

4.1 Problema Jurídico:

De conformidad con el marco jurídico aplicable al asunto sometido a consideración, de cara a los hechos base del presente proceso y a los documentos que reposan en el expediente, el problema jurídico a resolver es:

¿Establecer si las decisiones tomadas y aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Virtual del Condominio Campestre Miravalles del Rio, celebrada el día 27 de marzo de 2021, contravienen el Reglamento de propiedad horizontal y las normas que rigen la copropiedad, y la sanción correspondiente a aplicar en razón de tal infracción.

Se estudiaran los vicios alegados así:

1. RESPECTO A LA FORMA COMO SE LLEVO A CABO LA REUNION DE ASAMBLEA

En primer lugar se cuestiona que la asamblea se hubiera efectuado de forma virtual, mediante la plataforma "Admón y Zoom", dado que por tal vía no garantizó la comunicación continua entre quienes presidian la Asamblea y los copropietarios, quienes no pudieron participar ininterrumpidamente en razón a las numerosas dificultades que se presentaron.

Para resolver al respecto, conviene recordar que el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, permite la celebración de las asambleas de propietarios no presenciales, bajo el supuesto de que, "[s]*iempre 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 presente caso, conforme a la comunicación remitida a los copropietarios, desde un principio quedó claro que la reunión ordinaria de copropietarios se llevaría a cabo de manera virtual, precisándose la fecha, el medio y el orden del día.

Ahora bien, del contenido del acta cuestionada se advierte que si bien se presentaron deliberaciones y diferentes intervenciones de los participantes, lo cierto es que también ocurrieron inconvenientes y fallas en la conectividad de la plataforma mediante la cual se realizó dicha asamblea, en diferentes momentos de su desarrollo, es decir, durante el debate de los diferentes puntos sometidos a discusión, situación que llevó a crear simultáneamente un grupo de chat vía "wathsapp" para llevar a cabo las votaciones; sin embargo, esto ocasionó múltiples problemas para quienes presidian la asamblea y sus asistentes.

Lo anterior porque la plataforma mediante la cual se realizó la asamblea no prestó las suficientes garantías para que los participantes tuvieran comunicaciones sucesivas y continuas, en la medida que las fallas presentadas impidió la participación y deliberación de todos los copropietarios en el debate de los diferentes puntos y en las decisiones adoptadas, de ello quedó constancia en el acta de asamblea fechada el 27 de marzo de 2021, y conforme a los archivos de chat allegados, en donde se indica entre otros:

- *"En este momento la plata forma presenta problemas y el link asignado para el presidente queda sin audio".*
- *"Así mismo diferentes copropietarios manifiestan que no pueden volver a ingresar a la plataforma",*
- *"Acto seguido se les indica,...los problemas que presenta la plataforma y se les solicita tener paciencia y volvernos a conectar en 10 minuto,...".*
- *"no tengo sonido" "no oigo nada tengo o tenemos problemas de sonido (unidad 1-09)*
- *"puede ser que aun estés en silencio? yo sigo sin escuchar nada" (unidad 1-10)*
- *"No tengo sonido de retorno" (unidad 1-10)*
- *"no tengo sonido de retorno" (unidad 3-12)*
- *"no escucho nada" (unidad 3-14)*
- *"estoy tratando de activar mi micrófono pero no me deja, porque está bloqueado" (unidad 2-17).*
- *"Creo tengo problemas de realimentación" (unidad 3-06)*
- *"Se está perdiendo la calidad del audio" (unidad 1-20)*
- *"No van a poder volver a ingresar ya que en este momento estamos teniendo un inconveniente con la plataforma" (Moderador)*

En estas circunstancias, el artículo 42 *ibídem* contempla *"[l]as 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".*

Así las cosas, dado que la totalidad de los copropietarios que concurrieron a la convocatorio no lograron participar en el debate y adopción de las determinaciones puestas a consideración por los inconvenientes de conectividad,

en diferentes momentos del desarrollo de la reunión, ello, sin dubitación alguna convierte en nulas aquellas decisiones, reparo éste que amerita ser acogido.

2. FRENTE AL NOMBRAMIENTO VICIADO DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Respecto a la inconformidad del nombramiento del señor Mauricio Mateus quien presidió la asamblea como presidente, se advierte que en efecto éste fue elegido por votación nominal, quien manifestó según el acta de asamblea ser propietario de una parte de cuota de dominio del lote 13 de la etapa 2, ubicado en dicho condominio.

Ahora bien, para el caso objeto de estudio cabe señalar que el artículo décimo octavo del reglamento de propiedad horizontal de dicho condominio, señala que: *"Las reuniones de la asamblea serán presididas por el propietario que la misma asamblea elija y actuará como secretario el administrador. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privativa que posea. No será válido el voto fraccionado. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. El representante de varios propietarios puede votar por separado un voto por cada unidad que represente.*

A su vez el artículo décimo noveno señala que, *"La Asamblea general de copropietarios está formada por todos los propietarios de las unidades privadas o lotes, o sus representantes o delegados. La asistencia a las reuniones puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser, o no, miembro de la Asamblea, pero en todo caso, esta delegación no podrá recaer en nombre de arrendatarios del inmueble. (...) La Asamblea general de copropietarios la integran todos los propietarios del condominio que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito y se hallen inscritos en el Libro de Registro de Copropietarios".*

De acuerdo con lo anterior, los copropietarios pueden asistir a la asamblea directamente, por medio de representantes o mediante delegados; sin embargo, revisada las pruebas adosadas al proceso, particularmente, el certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula ° 083-35960, y del cual el señor Mauricio Mateus afirma en la asamblea ser copropietario actual, lo cierto, que en realidad no acreditó dicha calidad, ni aportó poder o documento que lo facultara actuar como representante o delegado del dueño.

En este escenario el antes mencionado no estaba facultado para postularse como presidente de la asamblea, ni ser elegido como tal, en razón a que no tiene la condición de copropietario, y aun cuando en gracia de discusión, se admitiera que podía ser electo en dicho cargo el delegado o representante del copropietario, lo cierto es tampoco demostró ese carácter por parte de la pasiva, en cumplimiento de la carga de prueba impuesta por el artículo 167 del C.G.P. por las anteriores razones se configuraría la nulidad de la aquella decisión.

3. RESPECTO A LA VOTACIÓN NOMINAL, Y NO POR COEFICIENTE DE COPROPIEDAD.

La referida inconformidad se fundamenta en que se varió lo dispuesto al inicio de la reunión en relación a contabilizar la votación con el coeficiente que cada copropietario tiene en la copropiedad, y por parte del administrador se dispuso que

no se realizaría el conteo de votos de tal manera, sino por voto nominal, como también se haría para la designación del consejo de administración, la aprobación de estados financieros y la cuota extraordinaria.

Al respecto, el artículo noveno del título II, del Reglamento de propiedad horizontal de dicho condominio, indica sobre los coeficientes de copropiedad que: *"La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad,... Este coeficiente determina: 1)..., 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios"*.

A su vez, el artículo décimo noveno señala respecto a las reuniones que: *"(...) El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado"*.

Así mismo, el artículo 37 de la ley 675 de 2001, señala respecto de la Asamblea que: *"(...) 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.*

Se advierte, entonces, que conforme al reglamento de la propiedad horizontal y a la ley de propiedad horizontal, los votos de los copropietarios para adoptar las diferentes decisiones se computan de acuerdo al coeficiente que cada uno de ellos tienen en la copropiedad; sin embargo, como en el presente caso esto no se procedió así, pues según el acta de asamblea, se cambió el voto de coeficiente por el nominal, con tal proceder se trasgredieron las normas antes citadas del reglamento de la propiedad horizontal demandada, y por ende, las determinaciones que se adoptaron con esas irregularidades también resultan nulas.

Lo precedente porque durante el desarrollo de la reunión se indició: *"tuvimos un error técnico con el coeficiente, se contabiliza por voto nominal"*, y así se eligió al presidente de la asamblea a pesar de las observaciones que hiciera uno de los copropietarios frente a dicha forma de votación, y de la misma forma fue aprobada la designación del consejo de administración, de estados financieros y de la cuota extraordinaria, motivo por el cual todas estas determinaciones, conforme se anticipó están viciadas de nulidad.

4. <u>PODERES PARA ASISTIR A LA ASAMBLEA EN REPRESENTACION DE OTROS PORPIETARIOS.</u>

La parte actora refiere que en la convocatoria se facultó participar con un solo poder por asistentes a la asamblea, y que la administración dolosamente y a conveniencia permitió que algunos participaran más de un mandato.
Conforme al comunicado mediante el cual se convoca a la asamblea, allí se precisó, entre otros que: *"En caso de no poder asistir, podrá otorgar poder por escrito, solo a persona mayor de edad debidamente diligenciado, cada asistente solo podrá representar una unidad* ***(un poder aparte del propio)****, incluida la fotocopia de la cedula del propietario a representar"*.

En la ejecución de la sesión se observa que, en efecto, el señor Orlando García Santamaría, propietario de la unidad de vivienda (1-17), asistió igualmente a dicha asamblea en representación de los señores Famuel Forero (1-22); Rubén Ávila Pulido (1-22) y Hender Andrade (3-29). Al igual que la señora Lucila Bermúdez de García,

quien representó a los señores Adriana Ávila (1-29); Carlos Espinel (1-18), y Aleida Patricia Mesa (3-07).

Así mismo el señor Samir Giovanny Pérez propietario de la unidad (1-23) representó igualmente a los señores Héctor Tocarruncho (1-19), y a María Consuelo Zapata Patino propietaria de la unidad (1-26); al igual que la señora Nelcy María Álvarez propietaria de la unidad (1-16), representó a los señores Claire Carvajal (1-319, y al señor Pedro Abril (3-31).

Pese a que en la convocatoria se les indicó a los copropietarios que cada asistente a la asamblea sólo podría representar una unidad inmobiliaria diferente a la suya, las personas antes mencionadas asistieron representaron a más de un copropietario; empero, tal circunstancia no contraviene el reglamento ni la ley, aun cuando hubieran indicado tal prohibición en la convocatoria. De consiguiente, como revisada las citadas disposiciones no se aprecia la limitación frente al número de poderes de representación, no se configuraría la nulidad alegada por esta razón.

En este orden de ideas, y si bien uno de los reparos alegados por la parte demandante "poderes para asistir en representación" no vician de nulidad las decisiones tomadas en asamblea, lo cierto es que las demás cuestiones alegadas y de las cuales igualmente el despacho se está pronunciando, sí las vician de nulidad.

Colorario con lo expuesto, se acogerán las pretensiones de la demanda, y como consecuencia se declarará la nulidad de las decisiones tomadas en Asamblea General-virtual, del Condominio campestre Miravalles del Rio, celebrada el día 27 de marzo de 2021, ordenando en tal sentido se convoque a una nueva Asamblea general de copropietarios.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Moniquirá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Acoger las pretensiones de la demanda de Impugnación del Actos de Asamblea de copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2021, del Condominio Campestre Miravalles del Rio, de Moniquirá- Boyacá.

SEGUNDO: Declarar la nulidad del acta de Asamblea General de copropietarios celebrada el 27 de marzo de 2021, y por ende quedan sin efectos las decisiones allí tomadas.

TERCERO: La propiedad horizontal demandada deberá adoptar las medidas necesarias para convocar dentro de los términos y en la forma legal una nueva Asamblea General de copropietarios, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad de las decisiones tomadas en asamblea del 27 de marzo de 2021.

CUARTO: Advertir a la accionada que no podrá ejecutarse ninguna decisión que fuera tomada en asamblea referida precedentemente.

QUINTO: Costas a cargo de la parte demandada, inclúyase como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente para el momento de la liquidación

NOTIFÍQUESE,

NANCY BOLIVAR MOJICA
JUEZ

A/B

JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE MONIQUIRA	
Estado: **05**	Fecha: 16 de febrero de 2022
ROSA MÓNICA AVILA CORREA **SECRETARIA**	