

Señor:

**M.P. ALFREDO DE JESÚS CASTILLA TORRES**

Tribunal Superior de Barranquilla Sala Civil – Familia

**PROCESO: VERBAL – IMPUGNACIÓN ACTA DE ASAMBLEA**

**DEMANDANTE: CIELO ROMERO Y OTROS**

**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTILLANA**

**RADICADO: 08001315300820200015101**

**INTERNO: 43.513**

**HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO**, identificado personal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial del demandante, encontrándome dentro del término legal y oportuno, presento mis alegatos de conclusión en contra de la sentencia de fecha 11 de agosto de 2021; manifiesto a usted:

### **PETICIÓN**

Solicito al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla – Sala Civil Familia que revoque la sentencia dictada por el Juzgado 08 Civil del Circuito de Barranquilla, de fecha 11 de agosto de 2021, donde no se accedió a las pretensiones de la demanda. Y en su defecto se declare la ilegalidad de la asamblea de propietarios del 06 de agosto de 2020 y la nulidad del acta impugnada.

### **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

La demanda instaurada se centraba en la violación de los artículos 181, y s.s. del Código de Comercio; artículos 47, 42 y 44 de la ley 675 de 2001, artículo 19 de la ley 222 de 1995, Decreto Ley 398 de 2020, Decreto Ley 579 de 2020 y reglamento de propiedad horizontal del conjunto Santillana.

**CUÓRUM DE LA ASAMBLEA Y FORMA DE REALIZACIÓN:** Es reconocido por el despacho que la asamblea se realizó de manera virtual, a través del aplicativo ZOOM, que no existe según su concepto ineficacia sobre el cuórum de participación ya que el decreto 398 de 2020, manifestaba que solo se necesitaría el cuórum requerido para cada caso, y que no se trasgredió el artículo 42 y 44 de la ley 675 de 2001.

Sobre esta postura debemos manifestar que el despacho de conocimiento no tuvo presente lo dispuesto en el decreto 579 de 2020, cuya vigencia es desde el 15 de abril de dicha fecha. Donde claramente se limita la aplicación del decreto 398 de 2020 en las asambleas no presenciales en las copropiedades.

El decreto 579 de 2020, en cuyo artículo 8º, aplicable exclusivamente a las edificaciones constituidas en régimen de propiedad horizontal, dispuso: a) que la asamblea ordinaria podía realizarse virtualmente con las reglas especiales de mayoría ya explicadas, esto es conforme al decreto 398 de 2020 (no el 100% de los copropietarios sino la mayoría absoluta) hasta el 30 de junio de 2020; b) de manera presencial dentro del mes siguiente a la terminación de la emergencia económica, social y ecológica, es decir hasta el 4 de julio de 2020, y c) por derecho propio el día hábil siguiente, es decir, el 6 de julio de 2020.

Luego entonces debemos analizar no solamente el contenido del decreto 398 de 2020, si no, también el decreto 579 de 2020, pues este último es quien hace un pronunciamiento directo a las reuniones no presenciales dentro de las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Debe entonces el despacho dar aplicación al decreto ley 579 de 2020, ya que su publicación y vigencia fue posterior a la del decreto 398 de 2020, esto con apego a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 153 de 1887, que establece "La ley posterior prevalece sobre la ley anterior. En caso de que una ley posterior sea contraria a otra anterior, y ambas preexistentes al hecho que se juzga, se aplicará la ley posterior." Entonces la aplicación del cuórum especial con el decreto 398 de 2020, tuvo lugar hasta 30 de junio de 2020, es así, que la asamblea realizada el 06 de agosto de 2020, se encuentra por fuera de temporalidad de aplicación.

No es dable Honorable Tribunal, permitir por parte del despacho de primera instancia la inaplicación del decreto 579 de 2020, donde en su artículo 8 establece "*En forma virtual, durante periodo comprendido la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo de la Ley de 2001 y Capítulo 1.6 Título 1 de la 2 Libro 2 del Decreto 1074 201 Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia*".

Se trae a colación la postura del catedrático **Nelson Chávez Rusinque** "la ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, art. 42) no habla específicamente de "asambleas virtuales", sino de "reuniones no presenciales", en las que se debe desarrollar una comunicación simultánea y sucesiva de los propietarios, por cualquier medio, de manera inmediata, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. Como en la práctica, éstas se desarrollan mediante plataformas de video conferencias (Zoom, Teams, WhatsApp, Skype, Google Meet, Hangouts, Meeting y otras), se han denominado "virtuales". No obstante, el art. 43 ibidem,

establece que también se pueden tomar “Decisiones por comunicación escrita”, en las cuales los propietarios expresarán sus votos por medio escrito (físico o virtual, es decir en papel o por correo electrónico, o similar), en un término máximo de un mes. Si dado el caso, todos responden por E-Mail, entonces podría también asimilarse a la denominación de virtual, pero, a fin de no complicar el tema, asumiremos que cuando hablemos de asambleas virtuales haremos referencia a las “reuniones no presenciales” mencionadas en primera instancia. (...)” “se empezaron a realizar de esta manera, muchas amparadas en el **Decreto Reglamentario 398 de marzo 13/2020**, del Ministerio de Industria Comercio y Turismo, con vigencia indefinida, que permitía realizarlas con **un quórum de más de la mitad**. Posteriormente se expidió el **Decreto Legislativo 579 de abril 15**, del Ministerio de Vivienda para temas de arrendamientos y propiedad horizontal, de carácter transitorio. En su artículo 8, numeral 1, **dice que durante la vigencia del presente decreto y el 30 de junio de 2020 se podrán realizar asambleas virtuales con la participación que establece el decreto 398**, es decir, **con la mitad más uno de los propietarios**. Esto significa que **se podían realizar sin el 100% que fija la ley 675 de 2001, pero solo durante la vigencia del decreto 579, hasta el 30 de junio de 2020, por lo cual no es válido el concepto de quienes se apegan a seguir con el Decreto 398 después de junio 30, puesto que solo se remite y acoge a él para efectos de aplicar el quórum allí permitido, pero no para su vigencia, quedando ésta transitoria**. Por lo anterior, después del 30 de junio, las asambleas no presenciales deben realizarse nuevamente de conformidad con los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 675/2001. **Y es aquí en donde nace la obligatoriedad del quórum del 100%, por cuanto el artículo 44 dice: 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**”. (subrayado fuera del texto)

Es por ende uno de los puntos de discrepancia con la sentencia atacada en este recurso, ya que la inaplicación de la norma citada (decreto 579 de 2020) por parte del despacho de conocimiento, convalida una asamblea ilegal.

**PARTICIPACIÓN DEL ADMINISTRADOR EN LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:** Es reconocido por el despacho que la administración de la copropiedad SANTILLAN, fue quien presidió la asamblea general, manifiesta que no existe normatividad que sancione la escogencia como presidente a la administradora, según el despacho no se encuentra acreditado que la administración no pueda participar de dicha

asamblea. Por lo cual despacho desfavorable la siguiente solicitud y manifestó que no se demostró por cuanto no se encuentra aportado el reglamento de propiedad horizontal.

Sea lo primero en manifestar al Honorable Tribunal, que el despacho de conocimiento no realizó un análisis profundo del material probatorio anexado con la demanda, pues al aseverar que el reglamento no se encuentra aportado, se desmiente por sí solo, cuando en el expediente digital enviado por ese mismo despacho se encuentra anexado con la demanda en un archivo de alrededor de 350 folios, que a partir del folio 98 está indexado el reglamento de propiedad horizontal. Implica entonces esto, que la juez no tuvo una valoración completa, crítica y asertiva de todo el expediente, denotando así, una falencia directa para el pronunciado fallo.

La Corte Constitucional en sentencia T-117 de 2003 MP. ALEXEI JULIO ESTRADA, ha establecido que la dimensión negativa de la prueba por valoración defectuosa del material probatorio allegado al proceso *“ocurre cuando el funcionario judicial al momento de valorar la prueba niega o valora la prueba de manera arbitraria, irracional y caprichosa u omite la valoración de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados y sin razón valedera da por no probado el hecho o la circunstancia que de la misma emerge clara y objetivamente. Esta dimensión comprende las omisiones en la valoración de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados por el juez”*.

El despacho al no valorar el reglamento de propiedad horizontal, prueba determinante para declarar la ilegalidad de la participación de la administración en la asamblea de copropietarios transgrede la norma superior. Pues las copropiedades además de la ley de propiedad horizontal, normas transitorias, decretos que la regulen, también se rigen por lo establecido en su reglamento de propiedad horizontal.

Adentrándonos en la inconformidad con la sentencia atacada, tenemos que el despacho no tuvo en cuenta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, documento de acuerdo a la naturaleza jurídica es considerada por la mayoría de la doctrina como un contrato donde hay acuerdo entre las partes para regular ciertas obligaciones y derechos, lo que tiene un poder coercitivo sobre los copropietarios que deben acatarlo y respetarlo. El reglamento de propiedad

horizontal es de cumplimiento obligatorio, tanto para propietarios como arrendatarios, o cualquier otra persona que ocupe el inmueble a cualquier título. Atendiendo que el reglamento de propiedad horizontal es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios y tercero, debe el despacho hacerlo respetar y darle el alcance que en el se incorpora. Por lo tanto, el artículo 58 regula la elección de presidente y secretario de la asamblea, los cuales deben ser propietarios. Y el párrafo segundo del artículo 56 “Ningún propietario podrá representar además de su derecho a más de dos (2) propietarios. El administrador y los empleados al servicio de la edificación no podrán representar a ningún propietario en las Asambleas”.

En sentencia dictada por este Honorable Tribunal, bajo el radicado 2018-00072-01, interno 42.339, M.P. Dra. **SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA** se ha establecido “en los proceso de impugnación de actas de asamblea, no es viable cuestionar los efectos de dicho reglamento, ya que el estudio del juez natural se circunscribe exclusivamente a establecer la validez de las decisiones tomadas en desarrollo de la asamblea frente al contenido normativo de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal que se encuentra vigente”

Establece el reglamento de la copropiedad la restricción de la participación de la administración o de un miembro de la misma durante la asamblea por lo que al nombrarse como tal hizo incurrir a los miembros de la asamblea a un error, desconociendo sus propios estatutos. No es dable aceptar el argumento de que ella asistió a una charla y eso se lo enseñaron, pues no tiene ni pie, ni cabeza tal argumentación. Ni mucho menos podemos aceptar la interpretación acomodada planteada por la demandada, en cuanto se atribuye la presidencia y dirección de la asamblea por el hecho de la suscripción del acta, pues tales verbos son de accionar distinto, pues presidir no es lo mismo que suscribir, pues no es necesarios ser un magister para saber la diferenciación que existe en dichos términos, así como se resalta que esta falencia de la administración fue advertida por los hoy demandantes.

Por lo cual, con estas dos falencias anotadas, es más que suficiente para declarar la ilegalidad de la asamblea y la nulidad del acta elevada.

**SISTEMA DE VOTACIÓN:** se establece un sistema de votación nominal, el cual para la decisiones adoptadas en la copropiedad es errada, toda vez, que el sistema de votación a implementar era por coeficiente de participación, esto con arreglo a los artículo 46, 48 y 56 del reglamento de propiedad horizontal, es claro que por lo

temas que se trataron en dicha asamblea estas decisiones solo podía ser decididas por el voto a través del coeficiente de participación y dejando claridad con el nombre y por escrito de la decisión de cada propietario; situación que la plataforma zoom no permite y utilizo un chat vía anexa, lo cual señor juez no cumple con el artículo 42 , 43 , y 44 de la ley 675 de 2001 donde el escrutinio es inexacto y no se conoce el coeficiente de cada apartamento como el nombre del propietario o su apoderado, el coeficiente presente en asamblea y los propietarios morosos en la votación. Es falsa la afirmación de la administradora, al decir que el sistema de votación fue por coeficiente, cuanto en el acta y en los argumentos de defensa aceptaron la votación nominal y la defiende. La sentencia C-522 de 2002, Dr. JAIME CORDOBA TRIVIÑO "De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda, pero no puede considerarse como criterio para definir la participación los integrantes de una comunidad de copropietarios cuando se deben tomar todas las otras decisiones que pretenden reglamentar la vida colectiva (la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos, el uso del salón comunal), allí la regla debe ser *un voto por cada unidad privada* y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición."

**No hubo interés de confirmar si cada propietario había ejercido su derecho de votación antes de pasar al siguiente punto de la reunión**, como se logra ver en el chat donde una propietaria confirma mi reclamo al no permitirme la palabra antes de la votación, lo cual corrobora la propietaria María Trillos.

Chat - 02:28:43 - María Trillos: "LA SRA. INGRID SOLICITO LA PALABRA ANTES DE LA DECISION Y NO SE LA DIERON."

Chat - 04:13:14 - Ingrid Marin: " pido la palabra antes de tomar la decisión y no pase como cuando se tomó la decisión de solo dos para revisar acta."

Chat - 04:14:28 - María Trillos: "Que no se vaya a cometer el mismo error de antes donde decidieron primero y luego dieron la palabra."

Se concluye entonces que los votos nominales solo son para temas de convivencia y no para la aprobación de presupuesto, elección de administrador y revisor fiscal, por ser quienes manejan los recursos económicos de la copropiedad, por lo cual todos los puntos aprobados en la asamblea son inválidos. Cabe resaltar que las demandantes en innumerables momentos en el chat, hicieron la manifestación de la verificación de cuórum y de las votaciones.

Así mismo al realizar las votaciones con preguntas confusas, por lo que inmediatamente invalida la votación, esto quedo contemplado en el chat de la asamblea así:

Chat - 02:08:03 - Laura Rozo: "Esa pregunta fue confusa"

Chat - 02:07:01 - Laura Rozo: "No se pregunta para confirmar una afirmación negativa."

Chat - 02:08:59 - Laura Rozo: "Sugiero que cuando se ponga a consideración una pregunta, se escriba por el chat para evitar confusiones"

**PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:** Todos los propietarios tienen derecho a voz y voto dentro de la asamblea, no permitirles su participación vulnera su derecho fundamental de participación y principio rectores de la ley 675 de 2001, por lo que esta falencia de tipo sustancial también genera la ilegalidad de la asamblea, pues más allá de las formalidades alegada como violadas, la cohibición de participación genera otra vulneración intrínseca de la formalidad con un tono sustancial aplicable al caso en concreto, donde se pudo demostrar que a los propietarios del inmueble 1002, hoy demandantes NO se les permitió su intervención, por lo que la asamblea se torna ilegítima, parcializada e ilegal.

Al ser los propietarios los accionistas, son ellos los que deben deliberar, decidir, explicar, discutir cualquier irregularidad en la copropiedad. Se puede observar en el chat de la asamblea varios apartes donde no se permite la participación de los copropietarios, y de mucha importancia la del señor Mazorra quien estaba denunciando irregularidades económicas realizada por la administración.

06:05:36 Laura Rozo: pero no se ha puesto a votación mis propuestas

06:05:39 Ingrid Marin Este es inconveniente en todas las asambleas, prima el tiempo para terminar lo más pronto, independiente de la calidad de desarrollo de la asamblea.

06:05:45 Laura Rozo: en este punto de proposiciones y varios

Luego entonces señores Magistrados, cual derecho tiene los propietarios para expresarse en una asamblea, pues la ley no solo faculta su manifestación al voto, si no, a la voz, y la voz que no se permitió escuchar en la asamblea aludida, es la que denunciaba actos ilegítimos en la administración de la copropiedad.

Por lo tanto señores Magistrados, en armonía al régimen regulatorio en propiedad horizontal, que es, la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y los decretos ley expedidos en pandemia, se concluye que existo una flagrante violación de la normatividad reseñada como transgredida y por lo cual debe revocarse la sentencia de primera instancia.

Atentamente



---

**HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO**

CC. 1.140.844.547

TP. 267.230

Correo: [hectorbust8@hotmail.com](mailto:hectorbust8@hotmail.com)

Teléfono: 301-3037618