

PROCESO: DECLARATIVO IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
RADICACIÓN: 19001 - 31 - 03 - 004 - 2020- 00073 - 01
DEMANDANTE: HUGO EDUARDO MUÑOZ y SANDRA ISABEL RICO GÓMEZ
DEMANDADOS: CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO
APELACIÓN SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES

Popayán, octubre treinta y uno (31) del año dos mil veintidós (2022).

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia dictada en primera instancia por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, en audiencia celebrada el 14 de julio del 2021, dentro del proceso DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, promovido por HUGO EDUARDO MUÑOZ y SANDRA ISABEL RICO GÓMEZ, en contra del CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO.

LOS HECHOS Y LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Por cuanto en el acápite de los **hechos** y de las **pretensiones** se hacen o incluyen manifestaciones que le son extrañas, en aras de la claridad y de la ansiada síntesis, la Sala extrae como hechos, pretensiones y fundamento normativo, lo siguiente:

HECHOS:

1. Los demandantes HUGO EDUARDO MUÑOZ y SANDRA ISABEL RICO GÓMEZ, son copropietarios del CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO.

2. Mediante comunicado del 5 de junio del año 2020, se convocó a asamblea ordinaria del Centro Comercial Campanario, para celebrarse de forma virtual el 23 de junio de 2020, a las 9 am. Llegado el momento de la cita, no hubo quórum deliberatorio; no obstante, se dio paso a una reunión de segunda convocatoria transcurrida una hora de la citación, a las 10 am, basándose en el artículo 115 del Reglamento de Copropiedad.

3. En el desarrollo del punto 9 sobre las propuestas presentadas para la aprobación del presupuesto de la vigencia 2020, la administradora del Centro Comercial Campanario puso a consideración de la Asamblea dos propuestas:

"Propuesta No. 1: Descuento en la cuota de administración del 50% para los meses de abril, mayo y junio, aplicado sobre el total de la factura de administración; adicionalmente monetización del fondo de imprevistos por \$230 (sic) y facultad para venta de un activo por valor correspondiente a \$350 millones, en caso que el valor de venta del activo sea mayor, se va a constituir un fondo de reserva que contablemente tendría una cuenta independiente, en donde se dejaran (sic) esos recursos y lo que se plantea en esta propuesta es que ese fondo de la venta del activo restituya con la recuperación de cartera. Este escenario está condicionado bajo las fechas anteriormente mencionadas. En la presentación del presupuesto, señala que para que sea viable la operación en escenarios de iliquidez; es necesaria la venta de un activo representado aproximadamente en 350 millones.

Propuesta No. 2: Descuento de la cuota de administración del 50% para los meses de abril y mayo, aplicado sobre el total de la factura de administración y el 25% para los meses de junio, julio, agosto y septiembre; adicional monetización al gasto del fondo de imprevistos por \$230 millones y la facultad para la venta de un activo por \$430 millones, de los cuales 200 millones van a la monetización de la caja y \$230 irían a la constitución de un fondo de reserva transitorio. Este escenario está condicionado bajo las fechas anteriormente mencionadas".

4. Al someterse a votación la aprobación del presupuesto 2020, el presidente propuso que debía someterse a votación la delegación de facultades "pro tempore" al Consejo de Administración para adelantar algunas gestiones de ser necesarias, entre ellas la de vender activos adicionales a los incluidos en el presupuesto", punto que se afirma no figuraba en el orden del día, ni en las proposiciones y varios, se indica que finalmente, sin especificar de forma detallada en qué consistían las facultades especiales, fue lanzada la siguiente pregunta: "¿aprueba la delegación de facultades especiales y "pro tempore" al Consejo de Administración para el manejo financiero y presupuestal en el resto de la vigencia 2020? Con las siguientes opciones: opción 1: sin incluir la venta de activos; opción 2: incluyendo la venta de activos; opción 3: no aprueba y opción 4: voto en blanco; ganando finalmente la opción 1 con el 29,90%de votos".

5. En la elección del Consejo de Administración, se presentaron dos planchas y el demandante Hugo

Eduardo Muñoz, objetó la plancha No. 1 alegando que no incluía a un representante de los locales menores, como lo exige el reglamento, dado que los locales 16 y 21 representan a los medianos y estándar y el local C -16 Frisby representa un local tipo Estándar y no un local tipo menor, situación que no se presentaba en la plancha No. 2, por cuanto el local denominado Caj7 sí representa a los locales menores; objeción que se dice no se tuvo en cuenta dado que la administradora indicó que los locales desde 11 a 65 metros cuadrados, son locales estándar. Finalmente, sólo se sometió a votación la plancha No. 1.

6. Se afirma que durante el desarrollo de la asamblea virtual se presentaron muchas fallas que *"vulneraron el derecho de participación de los asambleístas y seguramente su derecho al voto"*.

PRETENSIONES:

1. Declarar la nulidad del artículo 115, del reglamento de copropiedad de Campanario Centro Comercial, contenido en la Escritura Pública No. 2225, del 30 de noviembre de 2007.

2. Dejar sin efecto la Asamblea y el Acta No.15, de la reunión virtual realizada el 23 de junio de 2020, de la Asamblea de Propietarios del Centro Comercial Campanario, aprobada el 18 de julio de 2020, o en su defecto:

4. Declarar nula la decisión donde se aprueba el presupuesto y que *"este sea reformulado sin incluir la facultad al Consejo para la venta de activos"*.

5. Declarar nula la decisión que otorgó facultades especiales y "pro tempore" al Consejo de Administración.

6. Declarar nula la elección Consejo de Administración.

En esencia, como **fundamento legal** para impugnar las decisiones tomadas en la Asamblea Ordinaria del Centro Comercial Campanario, celebrada de forma virtual el 23 de junio de 2020 y declarar la nulidad del artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial, se invoca la vulneración de los artículos 1740, 1741, 1742 y 1746 del Código Civil; lo preceptuado en los artículos 5, 39, 41, 42, 43 y 44, de Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y lo estipulado en los artículos en los 55, 56, 57, 116, parágrafo y 128, del Reglamento de Copropiedad (estatutos del Centro Comercial Campanario).

RESPUESTA DE LA PARTE DEMANDADA

La representante legal de CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL, a través de su vocero judicial, contestó la demanda señalando que la mayoría de lo consignado en los fundamentos fácticos de la demanda, no son hechos sino manifestaciones y apreciaciones subjetivas; acepta como ciertos los relacionados con la celebración de la asamblea de copropietarios del Centro Comercial Campanario y las decisiones allí adoptadas; dijo oponerse a las pretensiones formuladas y planteó como excepciones de fondo, a más de la innominada, las siguientes:

1. En torno a la pretensión relacionada con los fundamentos de derecho e inconsistencias en la reunión de segunda convocatoria formuló la de: "NO AFECTACIÓN POR NULIDAD ABSOLUTA E INAPLICACIÓN DEL ARTICULO 41 DE LA LEY 675 DE 2001 COMO NORMA SUPLETIVA PARA EL ARTICULO 115 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL".

2. En relación con la pretensión de dejar sin efectos el acta No. 15 de la asamblea de copropietarios del Centro Comercial Campanario y en consecuencia declarar nula la decisión de aprobación del presupuesto, se presenta la excepción de "APROBACIÓN PRESUPUESTAL EN CONDICIONES EXCEPCIONALES Y CONFORME AL RPH".

3. Frente a la petición de declarar nula la decisión de otorgar facultades especiales y "PRO-TEMPORE" al Concejo de Administración y discusión de asuntos que no se encontraban en el orden del día, plantea la excepción de: "ADECUADO DESARROLLO DE LA ASAMBLEA COMO MÁXIMO ORGANO Y CONFORME A LAS FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SEGÚN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y AFAVOR DE LOS INTERESES DE LA COPROPIEDAD Y EL CENTRO COMERCIAL".

4. En relación con el pedimento de declarar nula la elección del consejo de administración plantea la excepción de: "NOMBRAMIENTOS Y ELECCIÓN EN LEGAL FORMA".

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante Sentencia dictada en audiencia celebrada el 14 de julio del año 2021, la A Quo declaró probadas las excepciones de "NO AFECTACIÓN POR NULIDAD ABSOLUTA E INAPLICACIÓN DEL ARTICULO 41 DE LA LEY 675 DE 2001 COMO NORMA SUPLETORA PARA EL

ARTICULO 115 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL, APROBACIÓN PRESUPUESTAL EN CONDICIONES EXCEPCIONALES Y CONFORME AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y NOMBRAMIENTOS Y ELECCIÓN EN LEGAL FORMA", formuladas por CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL y, en consecuencia, negó las pretensiones de la demanda y condenó a los actores al pago de costas en primera instancia.

Al motivar su decisión la a quo revisó el cumplimiento de los presupuestos procesales y la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, reseñó los antecedentes del proceso y los hechos que observa aprobados relacionados con los estatutos del Centro Comercial Campanario, sus modificaciones y las circunstancias que rodearon la realización de la asamblea ordinaria de copropietarios de manera virtual, el 23 de junio de 2020; se adentró luego en el estudio de las pretensiones formuladas, para finalmente concluir su improcedencia al no encontrar probada la nulidad del artículo 115 de los estatutos del centro comercial, dadas las especialísima situación generada por la pandemia, señaló que pese a esas circunstancias de emergencia se intentó dentro de lo que era posible acatar el reglamento, convocando a la asamblea virtual y la segunda convocatoria, acorde con los estatutos logrando una asistencia (quorum) del 70% de los copropietarios, razón por la cual dijo no procedía declarar la nulidad de la mentada asamblea; señaló también la improcedencia de los reclamos frente a la aprobación de presupuesto, pues las facultades pro-tempore y la venta de activos, que eventualmente la anularía, no fueron aprobados. Finalmente, frente a la elección del consejo de administración, señaló no proceder su nulidad pues conforme a los estatutos los locales del centro comercial se dividen en cinco grupos siendo uno de

ellos el conformado por los locales estándar, medianos y menores, que tienen derecho a elegir tres representantes, sin que en los estatutos se indique que debe corresponder a un representante por cada uno.

LA APELACIÓN

Los demandantes, a través de su vocero judicial, mostraron su inconformidad con la decisión de primera instancia, insistiendo en la procedencia de ordenar la nulidad del artículo 115 de los estatutos o reglamento del centro comercial y la nulidad de la asamblea, por desconocer lo consagrado en el parágrafo 1°, del artículo 39 de la ley 675 de 2001, norma que dice ser imperativa en los términos del artículo 5 de la citada ley, y por no haberse celebrado una nueva reunión, sino que se continuó con la misma conexión virtual de la primera, después de haber transcurrido una hora.

Insiste también en la nulidad de la decisión que aprobó el presupuesto por cuanto solo se hizo la citación para la asamblea sin allegar el presupuesto aprobado por el consejo, ni mucho menos con 15 días de antelación, como lo establece el artículo 55 del reglamento de propiedad horizontal.

Reclama también declarar la nulidad de la elección del consejo de administración, pues conforme lo previsto en el literal D, del artículo 128 de los estatutos y los principios señalados en la ley 675 de 2001, afirma que en el consejo de administración debe estar presente un representante de los locales menores y al desecharse arbitrariamente la plancha No. 2, se privó al demandante HUGO EDUARDO MUÑOZ de

su derecho a tener la opción de ser elegido por la asamblea como integrante del consejo de administración, situación que no afecta únicamente al demandante sino a todos los asambleístas del Centro Comercial Campanario y además desconoce fallos de la Corte Constitucional que dispone aplicar el sistema de "CUOCIENTE ELECTORAL" para que tengan representación las minorías.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

A.- SANIDAD PROCESAL. En la actuación adelantada no se observa vicio o irregularidad que invalide lo actuado y que deba oficiosamente declararse.

B.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal, se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo. Basta con señalar que el juzgado de primera instancia era el competente para decidir el asunto en primera instancia, por su naturaleza del asunto y el domicilio de la demandada (Artículo 20, numeral 8° y 28 numeral 5° del CGP), los demandantes son personas plenamente capaces, ha otorgado poder a un profesional para el adecuado ejercicio del derecho de postulación; la persona jurídica demandada, concurre a través de su representante legal quien ha otorgado poder un abogado para su representación judicial. Igualmente, el requisito de la demanda en forma se acata, por cuanto el escrito que la contiene cumple con las exigencias básicas señaladas en los artículos 82 y 83 del CGP.

C.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. En principio, en los términos del artículo 191 del Código del Comercio, tanto por activa como por pasiva se cumple con la

habilitación sustancial para ocupar los extremos de la Litis.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO:

Conforme a lo resuelto por la Juez de primera instancia y acorde con los planteamientos esbozados por los demandantes, aquí apelantes, la Sala básicamente habrá de establecer:

1. **¿Procede declarar nulo el artículo 115 del reglamento de copropiedad de Campanario Centro Comercial, contenido en la Escritura Pública No 2225, del 30 de noviembre de 2007?**
2. **¿Procede dejar sin efectos la asamblea de propietarios del Centro Comercial Campanario realizada de manera virtual el 23 de junio de 2020 y el acta No 15, aprobada el 18 de julio de 2020?**
3. **¿Procede declarar la nulidad del presupuesto aprobado en la mencionada asamblea de propietarios?**
4. **¿Procede declarar nula la elección del Consejo de Administración efectuado en la asamblea?**

A todos los anteriores interrogantes se responde en forma negativa, razón por la cual, la sentencia de primera instancia, que negó las pretensiones de los demandantes será confirmada, conclusión a la que se llega con apoyo en las siguientes consideraciones:

- COMPETENCIA DEL SUPERIOR Y CONGRUENCIA DE LA DECISIÓN:

Dado los diferentes planteamientos que en el transcurso de este asunto viene realizando la parte

demandante, se inicia precisando que en los términos de los artículos 320 y 328 del CGP, esta Sala únicamente se pronunciará sobre los motivos de inconformidad expuestos por la parte apelante frente a la sentencia dictada en primera instancia. Además, en aras del principio de congruencia consagrado en el artículo 291 ídem, en la decisión solo se tendrá en cuenta la pretensión suplicada y los motivos o causas invocadas dentro de los términos y oportunidades legalmente previstas, para el caso de los aquí apelantes lo pedido y su fundamento conforme se indicó en la demanda.

- EL MARCO LEGAL APLICABLE AL CASO:

Para la solución de esta controversia se tendrá en cuenta, como premisa normativa:

1. Las disposiciones del Código del Comercio (norma especial) que regulan el tópico de la asamblea general y junta de socios y sus actos; en especial, lo consignado en el Capítulo VII, Sección I, en torno a los **actos** o decisiones **nulas, ineficaces e inoponibles**, que eventualmente se hayan adoptado en las asambleas como la que aquí se controvierte.

2. La ley 675, del 3 de agosto de 2001, que corresponde al Régimen de Propiedad Horizontal.

3. Los estatutos del Centro Comercial Campanario o reglamento de propiedad horizontal, consignados en la Escritura Pública No. 2225, del 30 de noviembre de 2007 y sus posteriores reformas, especialmente la consignada en la Escritura Pública No. 4513, del 29 de diciembre de 2011, que modificó el artículo 128 de los estatutos.

Acorde con esta regulación legal, tanto en la ley, como en los estatutos se establece que la asamblea general es la máxima autoridad, donde todos los propietarios tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella y donde las decisiones que se adopten "*son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes y disidentes"¹*, salvo decisiones que impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ellas también se indica que los propietarios de bienes privados, estando obligados a acatarlas, "*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*", **dentro de los dos meses** siguientes a la fecha de la reunión donde se adoptaron las decisiones o dentro de los dos meses a partir de la inscripción, en los eventos de actos que la requieran.

Estos actos y decisiones de la asamblea de copropietarios, por disposición del artículo 190 del Código del Comercio (no del código civil sobre nulidad de las declaraciones de voluntad), pueden ser objeto de **nulidad absoluta, ineficacia o de inoponibilidad.**

- **Nulidad absoluta**, cuando se hayan adoptado sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social.

- **Ineficaces**, cuando se hayan adoptado en reunión celebrada contraviniendo lo previsto en el artículo

¹ Ley 675 de 2001, artículo 37; en el mismo sentido artículo 191 del Código del Comercio).

186 del Código del Comercio (celebrarse en el lugar del dominio social, con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto a convocatoria y quorum).

-Inoponibles, que corresponden a las que no son de carácter general, frente a los ausentes y disidentes.

No obstante que la juez de primera instancia inadmitió la demanda para que se precise los términos de sus pedimentos, los demandantes al subsanar la demanda se limitaron a señalar, bajo sus propias interpretaciones del régimen aplicable (código civil), que lo pretendido era la nulidad por objeto y causa ilícita del artículo 115 de los estatutos y de contera la nulidad de la asamblea de copropietarios y decisiones allí adoptadas.

- LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 41 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDE A UNA DISPOSICIÓN SUPLETORIA, NO IMPERATIVA.

En relación con la nulidad del artículo 115 de los estatutos del Centro Comercial Campanario, por contrariar lo dispuesto en el artículo 41 del Régimen de Propiedad Horizontal, ley 675 de 2001, lo primero que se observa es que esa petición no corresponde a una decisión adoptada en la asamblea de propietarios celebrada el 23 de junio de 2020, pues tales estatutos y de contera el artículo 115 que se pide declarar nulo, fueron aprobados mucho tiempo atrás, tal y como consta en la **escritura No. 2225 del 30 de noviembre de 2007**, de la notaría Tercera de Popayán, que protocoliza el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CAMPANARIO CENTRO COMERCIAL. Entonces, si bien no se discute el cumplimiento de lo normando en el artículo 382 del CGP, es decir **no ha operado la**

caducidad, por haberse presentado la demanda dentro de los dos meses siguientes a la celebración de la asamblea, en cuyo desarrollo se aprobó el presupuesto y se eligió a los integrantes del consejo de dirección; la misma situación no es dable plantear frente a la petición de declarar la nulidad del artículo 115 de los estatutos del Centro Comercial Campanario, pues tal acto se realizó en otra época, en el año **2007**, estando por demás vencido el término de dos meses legalmente señalado para impugnar ese acto o decisión.

No obstante lo anterior, aun aceptando que al plantearse una nulidad por objeto y causa ilícita, no es aplicable el término de caducidad consagrado en el artículo 382 del CGP (impugnación de actos de asamblea), la decisión igual seguiría siendo la misma, dado que no es dable aquí declarar la nulidad deprecada, pues, pese a las simples afirmaciones y apreciaciones subjetivas de los demandantes, aquí apelantes, lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 675 de 2001 no corresponde a un mandamiento imperativo, sino supletorio de lo que regule la asamblea en sus correspondientes estatutos.

De la simple lectura del mencionado artículo 41, se establece que en la misma disposición se autoriza, se avala, que los propietarios en asamblea regulen en sus estatutos un término diferente para la segunda convocatoria, no otra cosa se debe entender de lo ahí estipulado, norma que textualmente reza:

*"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". (Resaltado y negrilla fuera texto).

La ley 675 de 2001, en diferentes disposiciones determina cuales normas son **imperativas** y cuales **supletorias** de la voluntad de la asamblea de copropietarios al regular sus estatutos; como ejemplo de las primeras, las imperativas, está lo dispuesto en el artículo 45 en cuanto al quorum y mayorías para decidir, dado que clara y expresamente determina:

"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."

Como claro ejemplo de las segundas, normas supletorias, contrario a las personales afirmaciones de los demandantes, esta lo previsto en el artículo

41 en torno a la forma y plazo para segunda convocatoria.

En razón de lo anterior, si lo previsto en el artículo 115 de los estatutos del Centro Comercial Campanario, en nada contradice lo consagrado en el artículo 41 del Régimen de Propiedad Horizontal, ley 675 de 2001, la pretensión de dejar sin efectos la asamblea de copropietarios celebrada el 23 de junio de 2020, aprobada el 18 julio del mismo año, no tiene ninguna vocación de prosperar, dado que llegado el día y hora para la asamblea, esta no se realizó por falta de quorum, siendo necesario utilizar la segunda convocatoria con la que finalmente se logró llevar a cabo la asamblea, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 115 del reglamento de propiedad horizontal, estatutos, del Centro Comercial Campanario, donde se dispone que:

"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 en la fecha de la convocatoria inicial, a la hora siguiente, en el mismo lugar, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados".

No sobra aquí precisar que, en la convocatoria para la asamblea del año 2020, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41, de la ley 675 de 2001, clara y expresamente se indicó que, de no poderse realizar la asamblea por falta de quorum, se acudirá a la segunda convocatoria en los términos del artículo 115 de los estatutos. Se anota además que esta disposición de los estatutos lejos esta de

constituir una nulidad por objeto y causa ilícita, se itera, al ser supletoria la norma que regula la convocatoria en la forma enrostrada por los demandantes.

- LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.

Tampoco encuentra la Sala procedente revocar la decisión de la juez de primera instancia, para en su lugar declarar la nulidad de la aprobación del presupuesto efectuada en la asamblea de propietarios del Centro Comercial Campanario el 23 de junio de 2020, por cuanto no es legalmente viable, no es de recibo, que a través del recurso de apelación se pretenda introducir inconformidades que no fueron planteadas dentro de los términos y oportunidades legalmente previstas, ni mucho menos modificar las pretensiones inicialmente formuladas.

En efecto, al revisar la actuación de los demandantes, se establece que en la demanda y lo que dijeron en la subsanación de la misma, lo pretendido fue *"Declarar nula la decisión donde se aprueba el presupuesto y que este sea reformulado sin incluir la facultad al Consejo para la venta de activos"* (resalta y subraya la Sala), alegando que en la asamblea se presentaron dos propuestas de presupuesto, incluyendo en las dos el otorgar facultades al consejo de administración para realizar la venta de activos, reprochando que no se escuchó a los asambleístas sobre otras propuestas y tampoco se permitió o se dio la opción de no incluir la venta de activos.

Como la juez de primera instancia negó la pretensión de declarar la nulidad de la aprobación del presupuesto, por cuanto finalmente las facultades

para la venta de activos no fue aprobada, ahora a través del recurso de apelación, los demandantes cambian su pretensión, piden la nulidad total, no que el presupuesto sea "**reformulado sin incluir la facultad al consejo para la venta de activos**" y además, bajo motivos diferentes a los inicialmente señalados, esto es: porque con la convocatoria no se entregó o anexó el presupuesto o porque que no se entregó con 15 días de anticipación a la celebración de la asamblea, pedimento que, en aras de la obligatoria congruencia, como al inicio se precisó, no está llamado a prosperar.

No sobra aquí anotar que en el expediente digital se observa la convocatoria para la asamblea ordinaria de propietarios del Centro Comercial Campanario, programada para el 20 de marzo de 2020 y también la convocatoria enviada el 5 de junio de 2020, para realizar la asamblea el 23 de junio de 2020, en ella se pone de presente que, ante la ampliación del aislamiento obligatorio, la realización de la asamblea ordinaria inicialmente programada para el 20 de marzo **se suspendió**, para llevarla a cabo en esta nueva fecha; en ella se inserta el orden del día y también se indica la página web para efectos de consultar los aspectos financieros y del presupuesto y el correo electrónico al cual enviar las correspondientes consultas.

También se cuenta con el acta de la asamblea donde se registra todo lo acontecido alrededor de la aprobación del presupuesto para la vigencia 2020, la información de las diferentes propuestas, la explicación de estas, los problemas generados por la pandemia y la necesidad de adoptar soluciones urgentes, para finalmente resultar aprobada la opción 2, con una votación del 44.32%.

En ese contexto, la Sala no comulga con los planteamientos esbozados por la parte demandante, aquí apelante, criticando las referencias que la juez de primera instancia realizó sobre la situación de pandemia, pues es bajo ese innegable estado de aislamiento, de emergencia, excepcional, que se llevó a cabo la asamblea de propietarios del Centro Comercial de Campanario y bajo ese hecho, por demás notorio, es que se debe analizar y resolver el caso que nos convoca, para efectos de establecer que pese a las dificultades y problemas del aislamiento y de emergencia, la asamblea finalmente se llevó a cabo y en ella se aprobó con un porcentaje del 44.32%, el presupuesto para la vigencia 2020, sin que el hecho de no corresponder a una votación unánime, por cuanto algunos asambleístas votaron por la otra opción o en blanco abra paso a la nulidad deprecada.

- LA NULIDAD DE LA ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Finalmente, la pretensión de declarar la nulidad de la elección del Consejo de Administración del Centro Comercial Campanarito, igualmente no esta llamada a prosperar, como bien lo determinó la juez de primera instancia, por cuanto los planteamientos que la soportan no corresponden a la realidad de lo acontecido, porque, contrario a lo afirmado, acogerlos implicaría desconocer lo consagrado en los estatutos y dado que el soporte jurisprudencial citado al sustentar el recurso es ajeno al caso que nos convoca.

Al revisar los medios suasorios documentales que hacen parte de este asunto, especialmente el acta de la asamblea de propietarios del Centro Comercial

Campanario, citada como prueba de su pedimento, se establece que no es cierto lo planteado por los apelantes, quienes afirman que la plancha dos, donde figuraba el demandante HUGO EDUARDO MUÑOZ, fue eliminada arbitrariamente, sin justificación alguna y contrariando la ley y los estatutos. En el acta de la asamblea se consigna todo lo acontecido alrededor de la elección del Consejo de Administración, se observa que se indicó que se debe elegir a 9 miembros, por sistema de cuociente electoral, conforme a lo regulado en el artículo 128 de los estatutos así:

- Por los locales ANCLA, 2 principales.
- Por los locales GRANDES, 2 principales.
- Por los locales ESPECIALES, 1 principal.
- Por los locales MEDIANOS, ESTANDAR Y MENORES, 3 principales.
- El Hipermercado CARREFUR, por derecho propio.

Se relaciona también en la mencionada acta, que se presentaron inicialmente dos planchas en las cuales se repetían los mismos candidatos, por lo que se procedió a preguntarles en cual lista o plancha deseaban ser incluidos, confirmando los nueve integrantes de la plancha uno su voluntad de hacer parte de ella; se constató también que de los 9 integrantes de la plancha dos, solo uno, el aquí demandante HUGO MUÑOZ, confirmó su postulación en esa lista, mas no los ocho restantes. Ante esa situación se sometió a votación la única plancha que cumplía con los estatutos (9 integrantes principales), obteniendo el 50.28% por ciento de votos favorables, 8.35% en contra y en blanco 6.89%.

Aceptar los planteamientos de los demandantes implicaría aceptar que se debía someter a votación una plancha con un solo integrante, que no cumplía

con lo regulado en los estatutos, donde se exige que sean 9 principales y además, acatando la composición de la misma en los términos del artículo 128 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Campanario, protocolizado en la escritura pública No. 2225, del 30 de noviembre de 2007 y en la escritura 4513, del 28 de diciembre de 2011, que lo reforma, para efectos de consagrar que:

"Cada dos (2) años la Asamblea de propietarios elegirá por votación escrita y por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por un número impar plural de NUEVE (9) miembros principales, pero por derecho especial propio, se establece que en el CONSEJO DE ADMINISTRACION, el noveno miembro, principal y suplente será el representante del denominado local HIPERMERCADO, es decir CARREFOUR o quien haga sus veces.

Para la integración de este organismo y la adecuada representación de todos los copropietarios, en la elección de los miembros de administración se observará que su composición sea la siguiente:

- a) Dos miembros principales, por los locales ANCLA.*
- b) Dos miembros principales, por los LOCALES GRANDES.*
- c) Un miembro principal, por los LOCALES ESPECIALES.*
- d) Tres miembros principales, por los LOCALES MEDIANOS, ESTÁNDAR Y MENORES.*
- e) El representante del LOCAL HIPERMERCADO - CARREFOUR.*

Para la elección por el sistema de cociente electoral se presentarán las planchas respetando el orden señalado en este artículo, so pena de tener por rechazada la plancha que no cumpla este requisito, salvo que se presente una plancha única. De esta manera los puestos fijos a proveer se cubren en todas las planchas y el conteo de los votos permitirá establecer los elegidos de los respectivos puestos a proveer. **La verificación del cumplimiento de lo dicho en tanto a composición por categorías será revisada previa a la votación, por el revisor fiscal y/o el administrador...**". (Subrayado y resaltado fuera de texto).

Ante tal situación, ninguna utilidad reporta analizar la interpretación que proponen los apelantes del lo preceptuado en el artículo 128 de los Estatutos, para efectos de sostener que los locales medianos, estándar y menores, obligatoriamente deben tener cada uno un representante en el Consejo de Administración.

Se anota además que la cita jurisprudencial realizada en la sustentación del recurso, el caso revisado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-717, del 2 de agosto de 2004, es diferente al que hoy nos convoca entre otras por las siguientes razones:

1. Se trata de una asamblea de copropietarios de vivienda, acá estamos en presencia de una asamblea de propietarios de locales de un centro comercial.
2. Alla se presentaron y votaron dos planchas, en nuestro asunto, se votó por una sola plancha que cumplía los requisitos.

3. Se conformó el Consejo de Administración únicamente con los integrantes de una de las planchas sin tener en cuenta a los de la otra plancha, desconociendo lo establecido en los estatutos, situación que aquí no aconteció.

LA DECISIÓN

Bajo las anteriores consideraciones se confirmará la sentencia de primera instancia y dado el resultado negativo del recurso de apelación formulado por los demandantes, en los términos del artículo 365 del CGP, serán condenados a pagar las costas generadas en esta segunda instancia.

Por lo expuesto el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN, SALA CIVIL-FAMILIA**, *"Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley"*,

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia dictada en primera instancia por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, en audiencia celebrada el 14 de julio del 2021, dentro del proceso DECLARATIVO DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, promovido por HUGO EDUARDO MUÑOZ y SANDRA ISABEL RICO GÓMEZ, en contra del CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandante, aquí apelante, a pagar las costas de esta instancia, las que se liquidarán según los lineamientos del artículo 366 del CGP. Como agencias se fija el equivalente a DOS SMLMV.

PROCESO: DECLARATIVO IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA
RADICACIÓN: 19001 - 31 - 03 - 004 - 2020- 00073 - 01
MABG.

TERCERO: En firme, vuelvan estas diligencias al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Los Magistrados,



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN