



“Al servicio de la Justicia y la Paz Social”

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, catorce de junio dos mil veinticuatro

Proceso:	Verbal/Impugnación de actos de asamblea
Radicado:	05266-31-03-001-2023-00091-01
Parte demandante:	Hernán Fabio Zapata Zapata.
Parte demandada:	Conjunto Multifamiliar La Abadía PH.
Providencia	Sentencia
Decisión:	Revoca
Temas:	<p>1. Si bien el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 reconoce una legitimación formal a los propietarios para pretender por activa la nulidad de una decisión de la asamblea, tal legitimación debe analizarse en cada caso con el <i>interés concreto</i> para obrar, relativo al bien jurídico tutelado. Así, si la ley establece que una decisión de una asamblea es anulable si no se cita a cada uno de los propietarios, lo hace en interés de los propietarios que resultan afectados por la decisión, sin haber sido citados; es decir, es una cuestión de debido proceso, en un procedimiento particular. En consecuencia, es el indebidamente convocado quien eventualmente está facultado para que se anule la decisión, con el fin de poder participar con voz y voto en su constitución.</p> <p>2. No basta con afirmar que el acta de la asamblea no tiene completa la información requerida en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 para anular las decisiones adoptadas en la asamblea de propietarios; aún si ello se probara, no es suficiente para predicar su invalidez. Que el acta tenga incompleta la información no implica <i>per se</i> que las decisiones adoptadas por el máximo órgano de la propiedad horizontal no atiendan a las previsiones legales y reglamentarias. Esta circunstancia no necesariamente es prueba de que la decisión no se adoptó con el procedimiento o las mayorías requeridas. Es carga del actor impugnante de las decisiones probar la violación a la ley o el reglamento que da lugar a la nulidad de cada decisión en particular, de lo contrario su pretensión estaría llamada al fracaso.</p>
Magistrado sustanciador	Martín Agudelo Ramírez

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado en contra de la sentencia del 30 de noviembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Demanda (Cfr. Archivo 06, c1)

Hernán Fabio Zapata Zapata pretende que se declare la nulidad de las decisiones contenidas en el acta de la asamblea ordinaria del Conjunto Multifamiliar La Abadía PH celebrada el 11 de febrero de 2023.

El demandante, copropietario de la propiedad horizontal demandada, indicó que el 25 de enero de 2023 la administración convocó para la asamblea ordinaria que sería celebrada el 11 de febrero de 2023 a la 1:00 pm en el salón social de la copropiedad. Sin embargo, desde la convocatoria se desconoció la Ley 675 de 2001, de la siguiente manera:

- a)* No se acompañó la convocatoria con el listado de morosos;
- b)* La convocatoria no se realizó respetando el término para hacerlo porque el 2 de febrero de 2023, 9 días antes de la reunión, se cambió la hora de la 1:00 pm a las 9:00 am (primera convocatoria) y de las 2:00 pm a las 10:00 am (segunda convocatoria), no se respetaron los 15 días de anticipación dispuestos por ley;
- c)* Se eligió de presidente de la asamblea ordinaria al representante legal de la copropiedad, estando prohibido por los estatutos;
- d)* Se creó una sanción sin reformar los estatutos.

2. De la adición a la demanda (Cfr. Archivo 17, c1).

Luego de admitida la demanda inicial, la parte demandante presentó un escrito de adición con fundamento en el artículo 93 del CGP. Agregó como pretensión la nulidad de las decisiones y actos de la asamblea extraordinaria del Conjunto Multifamiliar La Abadía PH del 3 de junio de 2023.

Fundamentó su nueva pretensión en que esta nueva reunión se citó para “ratificar o modificar” las decisiones adoptadas en la reunión del 11 de febrero de 2023, pero se cometieron los siguientes errores:

- a)* No se adjuntó con la convocatoria el listado de propietarios morosos;
- b)* No se incluyó el nombre y la calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso, lo que hace imposible que se pueda determinar el consolidado de votos para cada decisión;
- c)* Miembros del consejo de administración que se ratificó tienen deudas con la administración, por lo que no pueden hacer parte de éste.

3. De la contestación a la demanda de Conjunto Multifamiliar La Abadía PH (Cfr. Archivo 12, c1).

Se opuso a la pretensión de nulidad de las decisiones de la asamblea del **11 de febrero de 2023**. Y frente a cada error señalado por el demandante, expuso que:

- a)* Previo a la asamblea, mediante correo electrónico del 7 de febrero de 2023, se envió a los copropietarios “cartera a diciembre de 2022”, por lo que no es cierto que no se envió listado de morosos;
- b)* La citación sí cumplió el término de 15 días de anticipación porque se realizó el 25 de enero de 2023. La asamblea fue a las 9:00 am por cambio de la citación inicial y se llevó a cabo a las 10:00 am por falta de *quorum* en el primer horario.
- c)* El administrador sí podía ser presidente de la asamblea del 11 de febrero de 2023, en tanto una asambleísta postuló al administrador y la mayoría votó a favor, cumpliendo con el reglamento;
- d)* La sanción creada no era una reforma estatutaria y no requería mayorías calificadas;

Con base en los supuestos anteriores, presentó una única “excepción de mérito” que denominó: *“ausencia de presupuestos axiológicos para la impugnación de actas de asamblea de copropietarios”*.

4. Contestación a la reforma de la demanda de Conjunto Multifamiliar La Abadía PH (Cfr. Archivo 22.1, c1).

Se opuso a la pretensión de nulidad de las decisiones de la asamblea del **13 de junio de 2023**. Y frente a cada error señalado por el demandante, expuso que:

- a) Negó que no se hubiese adjuntado a la convocatoria el listado de propietarios morosos. Destacó que “en ítem 17 folios 56 a 62 del expediente se puede evidenciar informe de cartera resumido por inmueble”.
- b) Explicó que se determinó que las votaciones en la asamblea del 3 de junio de 2023 se realizarían a “mano alzada”. Las decisiones que no eran económicas se tomaron “una unidad un voto”, y las económicas, “por las reglas basadas en índices de copropiedad”. Anexo al acta se suscribió la asistencia con el coeficiente que correspondía a la unidad o unidades habitacionales de los cuales era propietario cada asistente o representante.
- c) En la asamblea se manifestó que para ser miembro del consejo de administración se debe estar al día en el pago de las expensas comunes de la copropiedad.

Con base en los supuestos anteriores, presentó una única “excepción de mérito” que denominó: *“ausencia de presupuestos axiológicos para la impugnación de actas de asamblea de copropietarios”*.

5. De la sentencia de primera instancia (Cfr. Archivo 29, c1).

La juez declaró la nulidad de las decisiones tomadas en las asambleas del 11 de febrero y el 3 de junio de 2023 del Conjunto Multifamiliar La Abadía PH, por contravenir lo dispuesto en los artículos 39, 46 y 47 de la Ley 675 de 2001. Además,

condenó en costas a la pasiva y fijó como agencias en derecho la suma de 5 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Indicó que la convocatoria a la asamblea ordinaria del 11 de febrero de 2023 no con los anexos que ordena el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 87 y la ley 675 de 2001 en el artículo 39. En el correo no se cumplió con el requisito referente a remitir, junto con la convocatoria, el anexo de la relación de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes, siendo un anexo obligatorio.

Además, tampoco se cumplió, en estricto sentido, con el requisito de realizar la convocatoria con 15 días de anticipación. Si bien el 25 de enero de 2023 se envió la citación para la reunión del 11 de febrero de 2023 a la 1:00 pm, la modificación del horario de la reunión para las 9:00 am de ese mismo día, que se comunicó el 2 de febrero de 2023, constituye una nueva convocatoria y debieron respetarse los 15 días de anticipación que exige la ley. La finalidad de la convocatoria es la publicidad y que los asistentes tengan el tiempo para planificar la asistencia a la asamblea; “adelantarla” da al traste con la planificación.

Aunado a lo anterior el acta no cumple con los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal porque no se desprende específicamente el número de votos emitidos, ni la cantidad de asistentes a efectos de verificar si había un *quorum* para decidir y que las personas asistentes realmente tuvieran derecho a votar. Es necesaria una votación, no por asistentes, sino por coeficientes; los inmuebles no tienen el mismo tamaño, y a mayor área se tiene mayor derecho a voto porque, además, se tienen que pagar mayores expensas.

De los interrogatorios de parte quedó probado que esa acta de asamblea tampoco cumple con el artículo 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal por cuanto se nombró en el consejo de administración a la copropietaria María Alejandra Bustamante Palacio, quien fue ratificada en la reunión del 3 de junio de 2023 y se

encontraba en mora en cuotas de administración; ejerciendo hasta el 14 de julio de 2023 cuando presentó la renuncia a su cargo. Se trata de una irregularidad sustancial y tiene relación con el hecho de que no se hubiese aportado un listado de deudores.

Reprochó que no se hubiese incluido en la citación que se iba a imponer una sanción por no asistir a la asamblea. Se trata de un trámite sancionatorio que debe respetar el debido proceso. No puede imponerse una multa en el momento de temas “varios” y tampoco puede imponerse “a partir de la fecha”, en tanto es sorpresivo para los que no asistieron.

Ahora, respecto a la reunión del 3 de junio de 2023 indicó que la misma pretendía ratificar las decisiones del 11 de febrero del mismo año para evitar una nulidad y se repitieron muchos de los errores de la primera asamblea. Nuevamente la convocatoria no cumplió con el anexo de la lista de propietarios que adeudaban contribuciones a las expensas comunes. A diferencia de lo indicado por la pasiva, ese documento debe hacer parte de la convocatoria por mandato de la ley y el reglamento.

6. De la apelación de Conjunto Multifamiliar La Abadía PH.

Manifestó que el cambio de horario no trae como consecuencia que exista una segunda convocatoria porque no se cambió ni el orden del día, ni el lugar en el que se iba a desarrollar la reunión. Además, está acreditado, con confesión del demandante, que tuvo conocimiento del listado de morosos, no con la convocatoria, sino de forma posterior y se cumplió con la finalidad que era la publicidad.

Frente al incumplimiento de los artículos 37 de la Ley 675 de 2001 y 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestó que “para eso están los audios que se aportaron al expediente y las decisiones se tomaron de acuerdo con esa prerrogativa”. En este punto, en la sustentación, agregó que la asamblea resolvió

votar “a mano alzada” y anexo al acta está el coeficiente de propiedad que corresponde a cada asistente.

Expuso que las decisiones de contenido no económico se debían tomar siguiendo la fórmula “una unidad un voto” y las de contenido económico con el coeficiente propiedad. Por ende, todas las decisiones se tomaron bien “a excepción de la decisión de imponer multa por inasistencia a las Asambleas, ya que dicha decisión sí se debió toma con el coeficiente de propiedad”. Indicó que esa era la única decisión que el despacho debía dejar sin efecto y dejar vigentes las demás.

Respecto al nombramiento de María Alejandra Bustamante en el Consejo de Administración, ante la *a quo*, indicó que no es cierto que los deudores no puedan tener voz y voto dentro de la asamblea. Eso no trae nulidad de todas las decisiones; si el problema está en el nombramiento de esa persona, para eso está el suplente.

CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos:

¿Un copropietario que asistió y participó con voz y voto en una asamblea de una propiedad horizontal tiene interés sustancial para cuestionar la validez de la convocatoria a dicha asamblea?

¿Qué cargas tiene quien está legitimado para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios?

Fundamentos jurídicos:

Del interés sustancial para cuestionar la validez de la convocatoria a una asamblea de propietarios de una propiedad horizontal.

Según dispone el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados dentro del edificio o conjunto sometido

a régimen de propiedad horizontal, cuentan con legitimación en la causa para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios “*cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal*”.

Asimismo, el artículo 39 establece algunas disposiciones relativas a la citación de los propietarios a la asamblea general. Concretamente, se impone al administrador la obligación de convocar a los copropietarios con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, para las asambleas ordinarias, debiéndose enviar la citación *a cada uno* de los propietarios del edificio o conjunto, a la dirección registrada por ellos para el efecto. Según el artículo 43, la validez de las decisiones de la asamblea depende de que se convoque a la totalidad de los copropietarios.

Para este caso resulta relevante preguntarse: dado que la anulación por providencia judicial de una decisión de una asamblea de copropietarios debe ser reclamada por parte interesada, cuando la causa de la nulidad que se alega es que no se convocaron a todos los copropietarios del edificio ¿tiene un *interés jurídicamente tutelado* para pretender judicialmente la nulidad, un copropietario que sí fue convocado y participó de la asamblea?

Si bien el artículo 49 de la Ley 675 reconoce una legitimación formal a los propietarios para pretender por activa la nulidad de una decisión de la asamblea, tal legitimación debe analizarse en cada caso con el *interés concreto* para obrar, relativo al bien jurídico tutelado. Así, si la ley establece que una decisión de una asamblea es anulable si no se cita a cada uno de los propietarios, lo hace en interés de los propietarios que resultan afectados por la decisión, sin haber sido citados; es decir, es una cuestión de debido proceso, en un procedimiento particular. En consecuencia, es el indebidamente convocado quien eventualmente está facultado para que se anule la decisión, con el fin de poder participar con voz y voto en su constitución.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expuesto que el interés para obrar y ejercer la tutela judicial efectiva está dado por el perjuicio **cierto**,

legítimo, concreto y actual que ostenta determinada parte o interviniente procesal para obtener sentencia de fondo cuando han sido lesionados sus derechos o éstos se encuentren en peligro. Según el máximo Tribunal de Casación el interés debe ser cierto, serio, actual y concreto, de modo que faculte formular la pretensión o excepción en cada caso específico. (Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil. Sentencia SC5191 de 2020. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona) En este sentido: *"El interés para obrar... es el beneficio que le pueda reportar el desenlace de la controversia, por cuanto constituye esencia de la pretensión más no de la acción o de la contradicción. En el caso del demandado, hace relación al móvil para contrarrestar las pretensiones y en los terceros por aquello que en concreto motiva su intervención"*.

Devis Echandía, jurista colombiano, explicó en su obra Compendio de Derecho Procesal- Tomo I que existe verdadero y real interés sustancial para el demandante, interés para aspirar a que se profiera una sentencia de fondo, interés jurídico, sustancial o concreto, pues de estimarse las pretensiones, ello le representaría un beneficio jurídico, material o económico, lo cual es denominado por el procesalista italiano Ugo Rocco como «juicio de utilidad».

Obsérvese que si bien cualquier propietario está legitimado en la causa por activa para solicitar la nulidad de un acto de asamblea, sólo el copropietario indebidamente citado tiene un interés tutelado de carácter procesal, para solicitar la anulación: el interés que le da su derecho a participar en la decisión de la asamblea. Por contraste, aun aceptando hipotéticamente que no se haya citado a todos los copropietarios, aquellos que sí fueron citados conforme a la ley o que participaron en la decisión, obviamente carecen de ese interés. El hecho de que un propietario que participó con voz y voto en la asamblea no esté conforme con lo decidido, no le da un interés jurídico para solicitar la nulidad del acto, por la indebida citación de otro copropietario.

Esta Sala de Decisión ratifica su postura frente al interés sustancial para obrar cuando se impugnan decisiones por su convocatoria¹. Se reconocen las nulidades

¹ Tribunal Superior de Medellín- Sala Civil. MP: Martín Agudelo Ramírez. Sentencia del 15 de enero de 2024. Radicado: 05001 31 03 010 2022 00174 01.

derivadas de procedimientos inadecuados de notificación o citación, cuando efectivamente se constata la existencia de una irregularidad que haya impedido la participación de la persona que debía ser notificada en el procedimiento, por ser ese el interés tutelado. La indebida citación a la asamblea de copropietarios debe alegarla el copropietario indebidamente citado, quien en principio es el único con interés para obrar porque puede obtener un beneficio o utilidad concreto de la anulación de las decisiones.

De las cargas argumentativas y probatorias de quien pretende impugnar las decisiones de la asamblea de propietarios conforme al artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso *incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*. El artículo 49 de la Ley 675 del 2001 permite impugnar las **decisiones** de la asamblea de propietarios cuando no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. El “impugnante” tiene una carga de afirmar y probar la ilegalidad de la decisión, a efectos de que su pretensión sea estimada. El actor debe dar cuenta de la violación a la ley o al reglamento y acreditar el supuesto de hecho del efecto perseguido que es la invalidez o la ineficacia.

De la lectura del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, se desprende que la carga probatoria del demandante exige comprender que se impugnan son las decisiones de la asamblea y no el acta en las que se deja constancia de éstas. Por supuesto que un vicio formal puede afectar todas las decisiones que allí se adoptaron, como en el caso de la indebida convocatoria cuando ésta es alegada por quien tiene el interés para hacerlo. Sin embargo, si la irregularidad no afecta a todas las decisiones por igual, el “impugnante” deberá acreditar cuáles son las decisiones afectadas, sus irregularidades al adoptarlas y evidenciar su contravención con la ley y el reglamento.

En efecto, del desconocimiento de una prerrogativa legal o reglamentaria no

siempre surge la invalidez o ineficacia de todas las decisiones adoptadas dentro de la reunión. Es posible que la irregularidad solo derive en la nulidad de una decisión en particular y que todas las demás decisiones adoptadas por la asamblea conserven su validez y eficacia, como cuando se crea una nueva sanción por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias por un procedimiento equivocado o sin las mayorías requeridas; o se nombra un consejo de administración en abierto desconocimiento del respectivo reglamento de propiedad horizontal. En ese caso el juez debe anular esa decisión concreta que no cumplió con la ley y el reglamento -no la reunión completa y todas las decisiones adoptadas-.

De ahí la importancia de identificar cada decisión y atribuir a la parte actora las cargas que le corresponde. Por ejemplo, no basta con afirmar que el acta de la asamblea no tiene completa la información requerida en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001², aún si ello se probara, no es suficiente para invalidar las decisiones adoptadas en la asamblea. Que el acta tenga incompleta la información no implica *per se* que las decisiones tomadas por el máximo órgano de la propiedad horizontal no atiendan a las previsiones legales y reglamentarias; ello debe quedar confirmado. Recuérdese, lo que se impugnan son las decisiones y no el acta -que es apenas un instrumento que da fe de lo sucedido-. Debe quedar probado cuáles son las decisiones que no cumplieron con la ley y el reglamento y se deben evidenciar esos vicios que motivan su invalidez.

No es lo mismo que lo impugnado sea la decisión de nombrar el comité de convivencia de la propiedad horizontal, a que lo sea la aprobación del presupuesto anual o el aumento de la cuota de administración. El procedimiento es diferente, al igual que el *quorum* decisorio. Para anular tales decisiones, no basta con afirmar que en el acta no se indicó el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Esta falencia del acta no necesariamente es prueba de que la decisión no se adoptó con el procedimiento o las mayorías requeridas. Es carga del actor impugnante de las decisiones probar

² “Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso...”

la violación a la ley o el reglamento que da lugar a la nulidad de cada decisión en particular, de lo contrario su pretensión estaría llamada al fracaso.

Caso concreto.

Para resolver la presente instancia, la Sala de Decisión debe efectuar una diferenciación entre: **I)** los argumentos que atacan la **convocatoria** a las asambleas del 11 de febrero y del 3 de junio de 2023; **II)** de los que rebaten las decisiones adoptadas al interior de dichas reuniones.

I. La demandada cuestionó, en su escrito de apelación, la forma en la que la *a quo* valoró la convocatoria a la asamblea de propietarios de la Propiedad Horizontal Conjunto multifamiliar La Abadía, en tanto derivó de allí una violación legal que daba lugar a la nulidad de las asambleas realizadas el 11 de febrero y el 3 de junio de 2023. Sin embargo, la Sala de Decisión considera que los cuestionamientos elevados por Hernán Fabio Zapata Zapata, en contra de las convocatorias, no podían ser resueltos de fondo, en tanto el demandante no tiene interés sustancial para impugnar las decisiones a partir de la referida “indebida citación”, en tanto participó, con voz y voto, en ambas reuniones.

En efecto, Hernán Fabio Zapata Zapata, copropietario de Conjunto Multifamiliar La Abadía PH, acudió con voz y voto a las asambleas del 11 de febrero y del 3 de junio de 2023, gracias a la convocatoria efectuada por la administración. De ello da cuenta efectiva cada una de las actas de dichas asambleas (Cfr. Archivos 03, págs. 14 a 54 y 17, págs. 21 a 53), en las que el demandante tuvo participación, no solo representando su propia unidad privada, sino también en representación de otros copropietarios. En la reunión del 11 de febrero de 2023, el actor participó de principio a fin:

3. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor FERNANDO BURITICÁ (apto 1-208) propone un cambio en el orden del día: que el punto de elecciones, que aparece como punto número 4, cobije todas las elecciones, es decir, punto 4 y 10. Según explica a los asistentes, hace esta propuesta porque, por todo lo que ha venido sucediendo, por todos los chats que han estado circulando, ya hay una ambientación y hay un conocimiento de muchos de los asuntos que se van a tratar este día. Así, afirma, se pueden ir asignando algunas tareas de acuerdo al interés que se tenga de pertenecer a algunos organismos; si se deja así el orden del día se va a alargar mucho la Asamblea, y a esa hora ya no estarán todos para la conformación del Consejo de Administración.

El señor FABIO ZAPATA (apto 401), solicita que en el punto número 7, que es la discusión y aprobación de la cuota extra, se incluya la réplica que ellos van a hacer. Igualmente, en el punto 8, el del presupuesto, van a hacer unas observaciones en esos puntos.

El señor FABIO ZAPATA solicita una "revisión exhaustiva" de las cuotas de administración.

Solicita revisar específicamente los siguientes puntos:

- El contrato de la administración, porque fue firmado el 1 de diciembre, con el presupuesto que estaba previsto para el 2022, y en el presupuesto de 2023 se propone un incremento del 17%. "O sea que a partir del primero ya tenemos nuevos honorarios".
- El contrato de la revisora fiscal, que inició el 10 de septiembre, e, igualmente, "para la vigencia de 2023, se presenta un incremento del 34%".
- El contrato de la contadora, "que está en la misma situación, con un incremento menor del 14%".
- El contrato de la seguridad, cuyo aumento se propone del 18%. "Es un aumento ponderado, pero hay que tener en cuenta que la seguridad se incrementó el 16%, a partir de enero. Y como va a haber cambio de horario a partir de julio, ya no son 48 sino 47 horas. La Superintendencia de Servicios y Seguridad, autorizó un 3% a partir de julio, ese es el ponderado de 18%. Entonces nosotros vamos a pagar el 16% durante 6 meses".

El señor FABIO ZAPATA solicita también que se revise la cuota de administración, argumentando que hay apartamentos con mayor coeficiente que están pagando lo mismo que los de menor coeficiente. Según el reglamento, las cuotas de administración se cobran por el coeficiente.

Desde el inicio hasta el final de la reunión, el demandante tuvo una activa participación en la asamblea, cuya convocatoria cuestiona. Lo mismo puede evidenciarse del acta de asamblea del 3 de junio de 2023:

El presidente de la asamblea, **Alejandro Marulanda**, considera que, recogiendo las propuestas presentadas, y en aras de que la reunión sea "lo más armónica posible y poder ver las partes", le concede 10 minutos al señor Fabio Zapata, para que haga su intervención, para continuar después con el orden del día.

La intervención del copropietario Fabio Zapata (apto 4 201) es la siguiente: "Tenemos que empezar con la asamblea del 11 de febrero. En esta asamblea, yo hice unos requerimientos sobre el presupuesto, unos incrementos que, después del análisis, consideré que no coincidían para ese incremento del 19.5%. Me refiero al incremento del 34%, de la señora revisora fiscal. decisión que es exclusiva de la asamblea de propietarios.

La indebida citación a la asamblea de copropietarios debe alegarla el copropietario indebidamente citado, quien en principio es el único con interés para obrar porque puede obtener un beneficio o utilidad concreta de la anulación de las decisiones por esta causa. No resulta plausible considerar de fondo la anulación de todas las decisiones de las asambleas del 11 de febrero y el 3 de junio de 2023, cuando Hernán Fabio Zapata Zapata, que es quien pretende la anulación, estuvo bien convocado y pudo participar con voz y voto. Ningún beneficio o utilidad representa para el actor que se repitan las asambleas para que se efectúe nuevamente la convocatoria, si se tiene en cuenta que su comparecencia estuvo

garantizada y pudo ejercer sus derechos como copropietario; de hecho, incidió en varias decisiones, opinó, votó y representó a 11 unidades privadas más (Cfr. Archivo 17, pág. 41). Anular todas las decisiones, so pretexto de una indebida convocatoria, sería un despropósito, desde la óptica del demandante.

Las “falencias” en la citación sería un argumento relevante para relativizar la validez de todas las decisiones adoptadas en las asambleas, siempre que lo alegue el propietario que se vio perjudicado con el error y que no pudo participar en las reuniones. Por el contrario, Hernán Fabio Zapata, quien fue citado, asistió y participó, carece de interés sustancial para solicitar la invalidez de todo lo decidido con base en que la convocatoria tuvo falencias, en tanto la misma fue efectiva. Diferente sería el caso del propietario que no asistió por el cambio de horario, circunstancia que en este proceso no está acreditada, y de estarlo, no cambiaría en nada la falta de interés sustancial para obrar de quien no se ve afectado con la forma en que se llevó a cabo la convocatoria, como es el caso del demandante.

En ese sentido, la *a quo*, como se alegó en el escrito de apelación, sí descartó el hecho de que la finalidad de la convocatoria sí se cumplió con el demandante, y ese aspecto debió analizarse en función de los presupuesto materiales de la sentencia. No se debieron analizar de fondo los reparos del demandante respecto a la convocatoria a las reuniones, en tanto, desde esta perspectiva, carece de interés sustancial para obrar, en virtud de su participación efectiva en las mismas.

II. Ahora bien, el apelante también cuestionó las demás circunstancias que cimientan la impugnación de las decisiones de la asamblea -que no tienen que ver con una indebida convocatoria-. Al respecto vale anotar que frente a las mismas el demandante sí tiene interés, por cuanto pueden tratarse de decisiones adoptadas en contravía de la ley y el reglamento y pueden perjudicarlo como copropietario, por ejemplo, económicamente. Sin embargo, no se puede pasar por alto que en la demanda se presentan aspectos que solo podrían viciar de nulidad una de las tantas decisiones de la asamblea, y se presentan como si tuviesen la entidad suficiente para dar al traste con la validez de todo lo decidido en las asambleas, lo cual es

técnicamente incorrecto.

Si una decisión fue adoptada en contravía de la ley o el reglamento, esto no implica que todas las demás decisiones también se hubiesen configurado de la misma manera; la invalidez de una o algunas decisiones, no invalida todo lo resuelto en la reunión, no habría razón alguna. Debe revisarse si el demandante cumplió con la carga de individualizar la decisión objeto de nulidad y la violación a la ley o el reglamento que conduce a esa conclusión. Ello amerita ser analizado con detenimiento, en tanto las pretensiones son que se anulen todas las decisiones de las dos asambleas, cuando buena parte de los argumentos se centran en decisiones específicas que no tienen por qué afectar las demás. Esa diferenciación no se hizo en primera instancia, por lo que la Sala de Decisión analizará cada uno de los argumentos, contrastados con lo argüido por el apelante.

Además de los argumentos presentados en contra de la convocatoria a las asambleas -que ya fueron descartados por falta de interés- el demandante presentó los siguientes argumentos:

Frente a la reunión del 11 de febrero de 2023	Frente a la reunión del 3 de junio de 2023
<p>a) Se eligió de presidente de la asamblea ordinaria al representante legal de la copropiedad, estando prohibido por los estatutos.</p> <p>b) Se creó una sanción sin reformar los estatutos.</p>	<p>a) No se incluyó el nombre y la calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso, lo que hace imposible que se pueda determinar el consolidado de votos para cada decisión.</p> <p>b) Miembros del consejo de administración que se ratificó tienen deudas con la administración, por lo que no pueden hacer parte de éste.</p>

De los argumentos -que no tienen que ver con la convocatoria- presentados por el demandante para anular todas las decisiones de las asambleas del 11 de febrero y del 3 de junio de 2023, ninguna tiene la entidad suficiente para el efecto. Observemos: - Si se eligió mal al presidente o al secretario de esas reuniones, las decisiones, que son tomadas por los copropietarios, en nada se ven afectadas porque no dependen de quien sea el presidente y su secretario; - si se creó una sanción a través de un procedimiento inadecuado, se debe anular esa decisión exclusivamente; -si en el acta no se incluyeron los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, ello no quiere decir que las decisiones hayan sido adoptadas en contravía a la ley o al reglamento, y si alguna lo fue, debe considerarse individualmente y anularse de esa misma manera; -y, finalmente, si algún propietario moroso fue nombrado en el consejo de administración y ello está prohibido por reglamento, se debe anular la respectiva elección y no todas las decisiones adoptadas en la asamblea.

Es que lo que se anulan, se insiste, no son las actas o las reuniones, sino las decisiones, como bien se desprende del artículo 49 de la ley 675 de 2001. Mal se haría en anular todos los actos de una asamblea con base en la ilegalidad de uno de éstos; o peor aún, invalidar las decisiones adoptadas en una reunión porque el acta está mal hecha o está incompleta porque no tiene toda la información que la ley exige. En este último caso, lo que debe hacerse es completarla, pero eso no implica que todas las decisiones estén viciadas de nulidad.

Hecha la anterior precisión, la Sala debe destacar que el aquí demandante tiene una carga argumentativa y probatoria respecto a cada vicio alegado y la forma en que se configuraría la respectiva nulidad. Desde ya es importante resaltar que ninguno de los argumentos del demandante, como ya se expuso, darían para anular la totalidad de las decisiones de las dos reuniones, como lo declaró la *a quo*. Se debe analizar cada argumento, su prueba y si es procedente o no la consecuencia anulatoria:

- El actor indicó que se eligió de presidente de la asamblea ordinaria al

representante legal de la copropiedad, estando prohibido por los estatutos. Pese a que no es una irregularidad que anularía todas las decisiones de la asamblea, de igual manera la Sala de Decisión advierte que no es cierto que el presidente de la asamblea del 11 de febrero de 2023 no pudiese fungir como tal, en tanto fue propuesto por una de las propietarias al inicio de la reunión (Cfr. Archivo 03, pág. 15) y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Multifamiliar La Abadía, sin prohibir que se elija al administrador, preceptúa: *“Establecido el quorum, la Asamblea General de Propietarios quedará instalada y designará un Presidente y un Secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o por aprobación de una proposición presentada al respecto. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea del Consejo de Administración y como secretario el Administrador”* (Cfr. Archivo 03, pág. 157). El reglamento no prohíbe que el presidente sea el administrador, si es propuesto, como en este caso, perfectamente puede fungir en esa calidad.

- Por otro lado, el demandante alegó que no se incluyó el nombre y la calidad de los asistentes, su unidad privada, su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso, lo que hace imposible, a su juicio, que se pueda determinar el consolidado de votos para cada decisión. Pese a que este es el insumo para invalidar todas las votaciones efectuadas el 11 de febrero y el 3 de junio de 2023, lo cierto es que, aun si se tuviera por probado, solo enrostra que las actas no contienen la información de que trata el artículo 47 de la ley 675 de 2001, pero no evidencia que alguna de las decisiones se hubiese adoptado sin atender la ley y el reglamento o sin las mayorías requeridas.

De hecho, no es cierto que sea imposible determinar el consolidado de votos para cada decisión. Por el contrario, tanto en el acta de la asamblea del 11 de febrero, como en la del 3 de junio de 2023 (Cfr. Archivos 03, págs. 14 a 54 y 17, págs. 21 a 53) se deja constancia de que las decisiones aprobadas cumplían con las mayorías requeridas, como se advierte a continuación:

La señora ANGELA MARÍA GONZALEZ (apto 508, bloque 3C), propone a Juan David Calle Lombana como presidente de la asamblea. Se somete a votación esta propuesta, y se tiene 1 voto en contra; por inmensa mayoría queda aprobada.

El señor Juan David Calle sugiere que, como secretario de la asamblea se nombre al administrador delegado de la urbanización, Samuel Arteaga Isaza. Se somete a votación esta propuesta, y se tiene 1 voto en contra; por inmensa mayoría queda aprobada.

Se somete a votación, y por unanimidad es aprobada la propuesta de que en el cuarto punto de una vez se hagan todas las elecciones.

Según informa el presidente de la Asamblea a los asistentes, la primera elección es una comisión conformada por 3 personas, para revisar, verificar y aprobar el acta de la asamblea. El borrador de acta le será entregada a esas 3 personas por parte de la administración, y la comisión se encargará de revisarla y con su firma darán fe de que todo lo que hay plasmado en el acta corresponde fielmente a lo que se analizó, trato, discutió y aprobó en la Asamblea.

Se postulan las siguientes personas:

- Claudia Bedoya Madrid (307 etapa 1C)
- Berta Lucía Gutiérrez (207 etapa 6C)
- Clara Inés Yepes (301 etapa 5A)

Se someten a votación, y son aprobadas por unanimidad.

El presidente de la Asamblea informa que no hay sino una postulación, que es la de la señora Gloria Patricia Ramírez, por lo que invita a la Asamblea a ratificar o no la revisoría fiscal.

Se somete a votación el nombre de la revisora fiscal, y es ratificada por unanimidad.

Se somete a votación, y la Asamblea elige a este Consejo de Administración por unanimidad.

El representante legal y presidente de la Asamblea, JUAN DAVID CALLE, se dirige a los asistentes: "Ya escuchado el informe de la revisoría fiscal, entonces vamos a someter a consideración de ustedes la aprobación de los estados financieros presentados por la contadora, con corte a diciembre 31 del 2022."

Se someten a votación y son aprobados por unanimidad.

Se somete a votación la propuesta de hacer una Asamblea Extraordinaria en las condiciones antes mencionadas para tratar el tema de humedades, y es aceptada por unanimidad.

Para finalizar, el señor Juan David Calle somete a votación de la Asamblea la siguiente propuesta: Que se imponga una sanción por inasistencia a las asambleas, bien sea ordinarias o extraordinarias, equivalente al 50% de la administración.

25 personas votan a favor, y 18 personas votan en contra. Queda aprobada la propuesta.

De igual manera, en la reunión del 3 de junio de 2023, que se hizo para ratificar las decisiones del 11 de febrero de 2023, presidente y secretario dejaron constancia del cumplimiento de las mayorías necesarias para adoptar cada decisión:

Elección para elección de presidente de la asamblea	
Candidato	Número de votos
Alejandro Marulanda	58 votos
Diego Giraldo Salazar	55 votos

RATIFICACION DEL ORDEN DEL DIA PROPUESTO EN ASAMBLEA DEL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
APRUEBAN	UNANIMIDAD

RATIFICACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA DEL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
APRUEBAN	UNANIMIDAD

RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ELEGIDO EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
NO APRUEBAN	0
APRUEBAN	65
VOTO EN BLANCO	28

RATIFICACIÓN DE LA SRA GLORIA RAMÍREZ COMO REVISORA FISCAL ELEGIDA EN LA ASAMBLEA DEL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
APRUEBAN	INMENSA MAYORIA (con un voto en blanco)

RATIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SOCIALIZADOS EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
NO APRUEBAN	14
APRUEBAN	59
VOTO EN BLANCO	6

RATIFICACION DE LA REALIZACION DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA PARA PROYECTO DE TECHOS DECIDIDO EN LA ASAMBLEA DEL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
APRUEBAN	INMENSA MAYORIA (dos votos en blanco)

RATIFICACION DEL PRESUPUESTO APROBADO EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
NO APRUEBAN	32
APRUEBAN	60
VOTO EN BLANCO	0

RATIFICACION DEL COBRO DE MULTAS POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS, DECISIÓN TOMADA EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
NO APRUEBAN	87
APRUEBAN	1
VOTO EN BLANCO	0

Todas las decisiones cuentan con una constancia que da cuenta de una votación por mayorías simples, por inmensas mayorías y por unanimidad. De la valoración de lo consignado en las actas, confrontado con lo afirmado en la demanda, no se advierte que esté probado que las decisiones se tomaron sin atender a los requisitos legales. A lo sumo, se devela que al acta le falta información, pero no se demuestra la invalidez de las decisiones, ni se acredita la imposibilidad de consolidar los votos, máxime que se certifican la totalidad de éstos en las actas y las decisiones de aprobación o improbación atienden a esos resultados.

No quedó demostrado, como correspondía, que alguna decisión se hubiese adoptado con ausencia de las mayorías requeridas por ley, bien sea desde el voto por unidad privada o por coeficiente de propiedad, como para proceder con su anulación. Un asunto es que el acta esté incompleta y otro, muy diferente, es que el actor haya enrostrado en este proceso que se violó la ley o el reglamento en el cómputo de los votos y que alguna de las decisiones deba ser invalidada; esto no se constata en el plenario.

Si se confronta la afirmación y la prueba como elementos coligados que constituyen las cargas del demandante en este proceso, no se observa que se haya evidenciado la adopción de decisiones sin atender las mayorías que se requieren en virtud de la ley y el reglamento de propiedad horizontal. De las actas ello no se desprende y no es suficiente el reproche elevado a la forma en que se confeccionó el acta, como ya se expuso. La *a quo* anuló todas las decisiones argumentando que el acta no cumple con los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal; sin embargo, ello evidencia una confusión: es muy diferente que el instrumento que constata las decisiones -el acta- esté incompleto, a que tener por probado que todas las decisiones *per se* contravienen la ley y el reglamento. Lo segundo, que es la base de la impugnación pretendida, no se constata en el presente caso.

El acta de la reunión del 3 de junio de 2024 contiene información sobre el tipo de reunión, el orden del día y los asistentes por unidades privadas (Cfr. carpeta 22.1, c1, archivo “constancia de asistencia asamblea extraordinaria 2.6.2023.pdf), además de dar cuenta, decisión por decisión, de la cantidad de votos emitidos en cada caso, como ya se expuso. A partir de esas pruebas no se observa una violación a la ley y el reglamento -no en la confección del acta- si no en la adopción de las decisiones que son, finalmente, el objeto de la impugnación.

Bajo la regla de la carga de la prueba que se deriva del artículo 167 del CGP, para anular todas las decisiones adoptadas en las reuniones, se debe tener efectivamente probado que las mismas no tienen las mayorías requeridas y que se acogieron sin

seguir la ley y el reglamento; ello, en definitiva, no se acreditó en el presente caso.

De hecho, la juez de primer grado, para anular todas las decisiones, no tuvo por probado que las mismas se hubiesen adoptado contra la ley o el reglamento, porque, en efecto, no lo está. El fundamento de la decisión es que el acta no cumple con los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, sin que quedara demostrado que lo resuelto en las reuniones no satisficiera los requisitos legales. Esa decisión es insostenible desde lo evidenciado en el plenario, en tanto el artículo 49 *ejusdem* trae como presupuesto de la impugnación que el demandante pruebe que las decisiones no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal. Si el problema evidenciado es con el acta y no con las decisiones en particular, la pretensión, bajo este argumento, estaría llamada al fracaso.

- Ahora bien, análisis distinto merecen: *a)* la decisión de establecer una sanción en contra de los que no asistan a las asambleas y; *b)* la decisión de nombrar en el consejo de administración a propietarios que se encontraban en mora en sus obligaciones dinerarias con la propiedad horizontal.

Frente a la primera decisión, resulta inocuo el pronunciamiento del Tribunal, toda vez que esa sanción se dejó sin efecto en la reunión del 3 de junio de 2023 (Cfr. Archivo 17, pág. 52), como se observa a continuación:

RATIFICACION DEL COBRO DE MULTAS POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS, DECISIÓN TOMADA EN LA ASAMBLEA CELEBRADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2023.	
NO APRUEBAN	87
APRUEBAN	1
VOTO EN BLANCO	0

Ahora bien, la elección, en el consejo de administración, de propietarios que estaban en mora sí devela una clara violación al artículo 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Multifamiliar La Abadía (Cfr. Archivo 003, pág. 162). Ese artículo preceptúa en lo pertinente: “...*En ningún caso podrán ser elegidos para integrar el Consejo de Administración, propietarios que, al momento de la elección,*

se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones de dar, hacer o de no hacer para con la Propiedad Horizontal...”

En el presente proceso se probó que, en el Consejo de Administración, tanto el 11 de febrero como el 3 de junio de 2023, que se ratificaron las decisiones, se nombraron en dicho órgano, los siguientes copropietarios:

- Por la etapa 1: principal, Claudia Eugenia Bedoya Madrid (apto 1 307); suplente, María Adelaida García Ortiz (apto 1 311).
- Por la etapa 2: principal, Alejandro Marulanda Tobón (apto 3 509); suplente, Juan Carlos Molina López (apto 2 506).
- Por la etapa 3: principal, Mario Josafat Mora (apto 3 203); Carmen Castellanos de Salazar (apto 6 405).
- Por la etapa 4: principal, Susana Tamayo Acevedo (apto 4 301); suplente, María Doralba Ramírez (6306).
- Por la etapa 5: principal, Juliana Caro Chamorro (apto 5 505); suplente, Beatriz López Espinal (5 203).
- Por la etapa 6: principal, Berta Lucía Gutiérrez Gómez (apto 6c 207); suplente, Juliana Castelblanco (apto 6 506).
- Representante de etapa general: se postuló María Alejandra Bustamante Palacio (apto 4 512).

De los copropietarios nombrados, según los reportes obrantes en las páginas 54 a 62 del archivo 17 del cuaderno uno, cuatro estaban reportados en mora para el momento en que fueron nombrados, a saber:

i) Apartamento 5505, Juliana Caro Chamorro; ii) apartamento 5203, Beatriz López Espinal; iii) apartamento 6207, Berta Lucía Gutiérrez Gómez; iv) apartamento 4512, María Alejandra Bustamante Palacio.



CARTERA x INMUEBLE RESUMIDO
Urb. Conjunto Multifamiliar La Abadía P.H.
Nit: 890.933.183-2
Mes consulta: May-2023
Inmuebles: Todos
Bloques consulta:

Mes	Codigo Inmueble	Capital Vencido	Cuotas Admon	Pago Mes Actual	Total Cartera Final	# Cuotas Vencidas	# Meses En Mora
May-2023	4512	865.550	413.673	0	1.321.305	3,09	3
May-2023	6207	377.370	377.370	-766.665	0	0,00	1
May-2023	5203	315.437	364.743	-750.000	-59.852	0,00	1
May-2023	5505	18	378.159	-378.150	28	0,00	1

En este sentido, por contravenir el artículo 110 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Multifamiliar La Abadía, deberá declararse nulo el nombramiento en el Consejo de Administración de Juliana Caro Chamorro, Beatriz López Espinal, Berta Lucía Gutiérrez Gómez y María Alejandra Bustamante Palacio. Es importante precisar que no es de recibo para el Tribunal el argumento del apelante en el que, pese a que admite que la elección de los consejeros está viciada, es suficiente con que tengan un suplente para superar la invalidez. Es necesario que la elección del consejo se efectúe en estricto cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y no se hizo de esa manera.

Conclusión:

El Tribunal **revocará** la sentencia de primera instancia, en el sentido de que no era plausible anular todas las decisiones adoptadas en las asambleas de propietarios del 11 de febrero y el 3 de junio de 2023 del Conjunto Multifamiliar La Abadía PH, sino que solamente procedía la **nulidad** de la decisión de elegir en el Consejo de Administración a propietarios en mora, y así lo declarará la Sala. En lo restante se tiene que: *a)* el demandante no tenía interés sustancial para atacar la convocatoria; *b)* no probó que el presidente de la asamblea se hubiese elegido mal; *c)* no se probó que las decisiones se hubiesen adoptado violando la ley y el reglamento respecto a las mayorías requeridas y; *d)* la sanción creada el 11 de febrero de 2023 fue dejada sin efecto el 3 de junio de ese mismo año por la misma asamblea.

En atención a que se revocará la sentencia de primera instancia y por cuanto lo pretendido por la actora solo prosperará parcialmente, la Sala de Decisión no condenará en costas en ambas instancias.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE: Revocar la sentencia del 30 de noviembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado en el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva. Y en su lugar disponer lo siguiente:

Primero: Decretar la nulidad del nombramiento de Juliana Caro Chamorro, Beatriz López Espinal, Berta Lucía Gutiérrez Gómez y María Alejandra Bustamante Palacio en el Consejo de Administración del Conjunto Multifamiliar La Abadía PH, efectuado en las asambleas de propietarios del 11 de febrero y el 3 de junio de 2023.

Segundo: Desestimar el resto de las pretensiones encaminadas a anular todas las decisiones adoptadas en las asambleas de propietarios del 11 de febrero y el 3 de junio de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva.

Tercero: Sin condena en costas en ambas instancias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

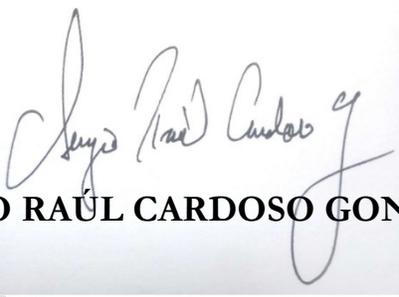
Los Magistrados,



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ