S-2022
Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Carmenza Villa Hernández
Demandado: Centro Comercial Paseo Bolívar P.H.
Radicado: 05001 31 03 **005 2021 00157 01**
Asunto: Revoca sentencia impugnada

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-

Medellín siete (07) de diciembre del dos mil veintidós (2022).

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, el pasado 13 de diciembre del año 2021, en el proceso de la referencia, promovido por Carmenza Villa Hernández en contra de Centro Comercial Paseo Bolívar P.H. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones. En demanda presentada el 29 de abril de 2021, la actora pretendió que se declare la nulidad absoluta del acta de la asamblea Ordinaria Virtual de Copropietarios del Centro Comercial Paseo Bolívar P.H. realizada el día 30 de marzo de 2021, así como la decisión generada de convocar a una segunda reunión, ocurrida una hora después de verificar la falta de *quórum* en la asamblea general, nulidad que se pide en razón a que se presentaron en dicha reunión los siguientes vicios de forma y/o de procedimiento: **i)** falta de convocatoria oportuna e, **ii)** incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 y en el decreto 176 de 2021 para convocar a la segunda reunión e inaplicadas en el desarrollo de la misma.

2. Fundamentos fácticos. Indicó la promotora de la demanda que es propietaria del inmueble donde funciona un local comercial con número 119, identificado con matrícula inmobiliaria número **001-506050,** mismo que hace parte del Centro Comercial Paseo Bolívar P.H., el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal a través de la Escritura Pública 1973 del 30 de marzo de 1988, corrida en la Notaría 15 de Medellín.

2.1. Que, en Asamblea General de Copropietarios de la aludida copropiedad, llevada a cabo el 30 de marzo del 2021, se incurrió en una serie de vicios de procedimiento que afecta de nulidad varias decisiones adoptadas dentro de la asamblea, amén que fue convocada por medios tecnológicos *"…sólo 04 días hábiles antes de LA ASAMBLEA VIRTUAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS, es decir, me enviaron el comunicado el día 24 de marzo de 2021, el cual recibí el 25 del mismo mes, y los estados financieros los recibí el 29 de marzo de 2021, en horas de la noche. La reunión virtual se efectuó el 30 de marzo de 2021, desconociendo lo prescrito por el artículo 39 de la Ley de Propiedad Horizontal (675 de 2001) …".*

2.2. Advierte, que en dicha reunión se tomaron decisiones sin cumplimiento de los requisitos de convocatoria, *quórum* y mayorías, señalados en la normativa que regula el régimen de propiedad horizontal, en especial para este asunto, el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y las modificaciones incorporadas mediante Decretos con ocasión de la emergencia sanitaria que va hasta el 31 de mayo de 2021, por lo que alega que el *quórum* necesario para las asambleas no presenciales es el mismo exigido para las asambleas presenciales, es decir, más del 50% de los copropietarios como mínimo para sesionar.

2.3. Destacó además que*: "…Para la toma de decisiones, la ley establece que la totalidad de asistentes a la reunión NO PRESENCIAL, deberá manifestar su voto, de lo contrario, las mismas serán ineficaces y no tendrán validez, de manera que se garantice la participación de todos los asistentes, cualquiera que sea el sentido de su voto. Así mismo, es obligatorio que esta reunión se pueda probar, por lo cual deberá dejarse suficientemente documentada. Deberá quedar prueba inequívoca (fax, grabación magnetofónica, plataformas y aplicaciones tecnológicas), donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios…".*

3. Actuación procesal. El juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín admitió la demanda el pasado 10 de junio de 2021, ordenando -entre otras cosas-, correr el traslado de esta a la parte demandada, además, de darle el trámite que correspondía al procedimiento verbal.

La copropiedad demandada, salvo el dominio que ostenta la demandante sobre uno de los locales, desconoció los hechos narrados en la demanda, en tanto, contrario a lo afirmado en la demanda, la convocatoria para la asamblea de copropietarios sí se realizó en debida forma.

Señaló, entonces, que la señora Carmenza Villa Hernández siempre ha utilizado el correo electrónico gabrielospina1958@yahoo.es para recibir las comunicaciones relacionadas con la propiedad horizontal. Que a este correo se envían las facturas de administración, comunicados de interés general relacionados con la Propiedad Horizontal y las convocatorias a las asambleas, siendo así como el 11 de marzo del 2021 se le envió la citación a la asamblea al mencionado correo, mediante el cual se ha mantenido la relación entre la propietaria y la copropiedad.

Seguidamente, se opuso a las pretensiones de la demanda y, como excepción, formuló la que se dio en llamar **i)** inexistencia de causal de impugnación en la segunda convocatoria; **ii)** decisión con *quorum* válido; **iii)** convocatoria realizada dentro de los términos legales; **iv)** la genérica.

4. De la sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el Código General del Proceso, incluido el decreto de pruebas, el juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia el pasado 13 de diciembre de 2021, en la que optó por *"…Declarar probadas las excepciones de mérito denominadas Inexistencia de Causal de Impugnación en La Segunda Convocatoria y Decisión con Quorum Válido…",* al tiempo que decretó así mismo *"…el levantamiento de la medida cautelar de suspensión de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria llevada a cabo el 30 de marzo de 2021, en la copropiedad accionada.…"*

El señor juez, luego de analizar las pruebas traídas al plenario, hizo referencia a los presupuestos legales que integran las decisiones emitidas por la asamblea de copropietarios de forma virtual, de cara al advenimiento de la pandemia generada por el virus COVID 19, recordando para el caso los decretos 398 y 434 de 2020, promulgados por el gobierno Nacional para llevar a cabo las asambleas virtuales, con presencia de más de 50 personas (sic), con el fin de no aplazar las reuniones.

Seguidamente aludió a los derechos con que cuentan los copropietarios que tienen locales dentro de una propiedad horizontal a reunirse en forma ordinaria y general, por lo menos, una vez al año, cuyo procedimiento se halla establecido en la ley 675 de 2001, para lo cual destacó los elementos necesarios para una debida convocatoria, advirtiendo que, para el caso de la aquí demandante, si bien estaba demostrado que a ella le fue entregada físicamente el 24 de marzo anterior una citación para la asamblea a realizarse el 30 de marzo de 2021, no obstante, a dicha citación se le dio la publicidad necesaria al interior de la copropiedad.

Destacó el funcionario, que de la documental obrante en el expediente se refleja que el correo electrónico gabrielospina1958@yahoo.es era el habilitado por la demandante para establecer todo tipo de contacto con la copropiedad, y aunque se alega por esta que le fue enviada la citación a dicho canal digital el pasado 11 de marzo, sin embargo, observó que en el pantallazo de la certificación allegada como prueba decía ***"buzón con error"*** señalando entonces al respecto -la representante legal de la copropiedad-, que aportaría la prueba de su entrega efectiva, carga probatoria que nunca cumplió.

Sin embargo, entendió el funcionario que dicha irregularidad no tenía el alcance necesario para concluir que la asamblea no tenía validez, pues quedó demostrado que la demandante participó en la asamblea, solo que, representada por su cónyuge abogado, quien a la vez es su abogado en la presente causa y, por ende, se consumó la finalidad del acto de citatorio.

Frente al punto de la segunda convocatoria, indicó que, a voces del artículo 41 de la ley 675 de 2001, prevalecía el reglamento de propiedad horizontal, en cuyo artículo 47 se permitía la segunda convocatoria dentro de la hora siguiente, a falta de *quorum* en la primera reunión, la que, en efecto, se llevó a cabo a las 7:30 pm de ese mismo 30 de marzo de 2021, reglamento que si bien data de 1988, su contenido no contradice la ley 765 de 2001, compartiendo para el efecto la jurisprudencia de la Corte Constitucional, conforme a la cual acotó que *"…si la demandada no contempló adecuar su reglamento de propiedad horizontal de 1988, a las remisiones de la ley 675 de 2001 en el término de prescripción, per sé, no podía entenderse como una*

derogatoria, de su contenido salvo en aquellos puntos que le fueran contrarios…"

En punto del desarrollo de la segunda reunión, advirtió que en materia de *quorum*, la normatividad especial conformada por los decretos 1074 de 2015 y 398 de 2020, básicamente remitían a Ley 675 de 2001, cuyo artículo 41 indica que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera sea el porcentaje de coeficientes representados y, conforme lo demostrado en el proceso, evidenció que para esa reunión existía un *quorum* del 42% que finalizó con un total de 36 asistentes y 107 representaciones, concluyendo que el contenido del acta -en relación con cada uno de los puntos del orden del día-, claramente destacó la intervención de los convocados de manera continua y su plena identificación, decisiones que no requerían un *quorum* calificado o especial.

5. Del recurso de apelación. La parte demandante recurrió la sentencia. Así, concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal; seguidamente, de conformidad con el artículo 14 del decreto 806 de 2020 se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual descorrió de la forma como pasa compendiarse:

5.1. La inconformidad de la parte recurrente radicó principalmente en que el juzgador de primera instancia desconoció en su totalidad la Normativa indicada en la Ley y acudió directamente al Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se refirió al contenido literal de este, afectando derechos fundamentales, tales como los indicados en el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, que indican la función social de la Norma Reguladora de la Propiedad Horizontal. Destacó, que es el decreto 176 de 2001 la norma que gobierna el asunto, misma que regula el *quórum* necesario para sesionar en la asamblea No Presencial, que será un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad.

Que no bastaba poner los anuncios de la convocatoria en los espacios físicos publicitarios de la copropiedad, en consideración a que, por ser los actores personas de la tercera edad, tenían limitada la circulación para dicha época por el Ministerio de salud y del Trabajo en razón de la pandemia y, no se

podría exigir que propietarios o apoderados con dificultades de salud, como los accionantes, tuvieran que estar revisando las carteleras del centro comercial. Respecto de la publicidad que dice la copropiedad fue enviada por e-mail, alegan que la misma debía cumplir lo previsto en la ley 527 de 1999, que define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos del comercio electrónico y de las firmas digitales.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

I. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales Se encuentran reunidos y, por consiguiente, el Tribunal ha adquirido competencia para desatar el recurso de apelación. De igual manera, se le ha permitido a la parte recurrente exponer su tesis dentro del término para la sustentación del recurso.

2. Convocatoria a la Asamblea General de Propietarios. Por mandato del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el *quórum* y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Además, que todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio, tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, el cual corresponderá al porcentaje de coeficiente de copropiedad.

Precisamente, debido al carácter universal y obligatorio que implica las decisiones que se tomen en Asamblea General, incluyendo los ausentes y disidentes, el administrador y demás órganos y, en lo pertinente, los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto, es que se impone como una obligación la publicidad de la convocatoria a asamblea ordinaria o extraordinaria.

El legislador determinó que la Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal o, -en su defecto-, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La citación -de dicha

convocatoria-, deberá efectuarse por el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, pero si no se llegare a convocar, la Asamblea General puede reunirse por derecho propio en los términos del artículo 40 de la citada ley.

2.1. Planteamiento del caso. Una vez analizada al detalle la profundidad litigiosa del presente asunto, observa la sala que la causa del presente proceso corresponde a los vicios de procedimiento que dice el actor, son generadores de nulidad absoluta que albergan las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria del pasado 30 de marzo de 2021, por parte de los propietarios del centro comercial Paseo Bolívar P.H.; por consiguiente, el meollo, planteado en términos generales, consiste en establecer si las decisiones que allí se tomaron en una reunión de segunda convocatoria, cumplieron con los requisitos de ley para que surjan al mundo jurídico y, por ende, tengan efectos frente a los copropietarios.

En efecto, el vicio del procedimiento lo fundamenta el actor entre otras cosas, en que el artículo 41 de la ley 675 de 2001, mismo que según él debía prevalecer sobre el reglamento de la copropiedad, en el sentido que si convocada la asamblea no podía sesionar por falta de *quórum*, luego, entonces, debía convocarse a una nueva reunión, pero, **al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial; sin embargo, en este caso, la asamblea se citó para el día 30 de marzo de 2021 a las 6:30 p.m. y como no se reunió el *quorum* del 51%, se citó para reunión de segunda convocatoria el mismo día a las 7:30 p.m.,** lo cual es completamente contrario a la norma invocada y, ese solo hecho ya invalida las decisiones tomadas dentro de esta asamblea extraordinaria. Fundamenta lo anterior en que el reglamento de la copropiedad, vertido en la Escritura Pública 1973 del 30 de marzo de 1988, al no ser reformado conforme las reglas de transición del artículo 86 de la ley de propiedad horizontal, quedó derogado conforme lo previsto en dicha norma.

2.2. Recordemos que el señor juez, en su fallo, superó el punto, aludiendo a que, en este caso, prevalecía el reglamento de propiedad horizontal, cuyo artículo 47 permitía la segunda convocatoria dentro de la hora siguiente, a falta de *quorum* en la primera reunión, pues si bien, el reglamento databa de 1988, no obstante, a voces de la sentencia de constitucionalidad C-488 de

2002, se ordenó adecuar los reglamentos a la ley 675 de 2001, por lo que ello ocurría, destacó el a quo: *"…en todos aquellos aspectos que no* ***desfiguran las facultades que adquirieron****,* ***ni les impongan nuevas obligaciones y cargas****…".*

En palabras del Tribunal, lo que plantea el dispensador de justicia para fundamentar la prevalencia del reglamento de la propiedad Horizontal, vertido en la Escritura Pública 1973 del 30 de marzo de 1988, concierne a que el artículo 47 del citado reglamento, no contradice el artículo 41 la ley 765 de 2001, pues, por el contrario, este último artículo de la ley que reglamentó el régimen de propiedad horizontal, **imponía obligaciones, cargas y modificaba las facultades a los copropietarios que no estuvieren llamados a soportarlas,** aunque no dice cuáles, pero se entiende que el funcionario se refiere al hecho de que la reunión no debía celebrarse al tercer día hábil sino a la hora siguiente, *como lo permite el artículo 47 del reglamento de la copropiedad.*

2.3. Bien, de entrada, lo que advierte la Sala es que tiene razón el recurrente en calificar como desacertado el juicio del funcionario de primer grado, quien claramente aborda el asunto puesto a su consideración, desde un punto de vista equivocado. En primer lugar, por fuerza del recurso, debe hacerse una precisión inicial a las consideraciones del *a quo*, en cuanto a lo que debe entenderse por las *"facultades"* adquiridas por un copropietario, en tránsito de las leyes de propiedad horizontal por las que atravesó el reglamento *sub examine*, a saber, la ley 16 de 1985 y 675 de 2001.

2.4. Partamos entonces por recordar lo que previó el artículo 86 de la ley 675 de 2001, que fue objeto de estudio por parte de la Corte Constitucional en la citada sentencia C-488 de 2002: *"…Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y* ***tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más****, según lo determine el Gobierno Nacional.*

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las

disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces".

2.4. Frente al alcance y aplicación de dicha regla de transición anclada en el artículo 86 de la ley 675 de 2001, la Corte Suprema de Justicia indicó:

> ***3. De la aplicación del régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según el artículo 86, de acuerdo con la sentencia C-488 de 2002.***
>
> *La Corte Constitucional, en la sentencia precitada, tuvo en cuenta que la Ley 675 de 2001 amplía considerablemente las relaciones de concurrencia, debido a que faculta a la asamblea de copropietarios para determinar aspectos que en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 no le fueron confiados, y para decidir otros que, aunque se contaban entre las atribuciones de las asambleas, en la anterior normatividad requerían ser adoptados por unanimidad.*
>
> *De lo dicho, la Corte Constitucional concluyó que la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que -como se dijo- amplía la comunidad de intereses de aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque* ***i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados; ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes y iii) convierte en dispositivas las facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles.***
>
> *De modo que, al parecer de la Corte Constitucional, la única facultad de los copropietarios, individualmente considerados, que no sufre modificación en el nuevo régimen es la relativa a la enajenación y cesión de las unidades independientes.*
>
> *Igualmente, esa Corte advirtió que, en la Ley 675 de 2001****, se encuentran un gran número de previsiones que podrían no afectar la conformación de los derechos adquiridos con arreglo a las Leyes***

> ***182 de 1948 y 16 de 1985, sino adecuar el ejercicio de tales derechos a nuevas necesidades de los copropietarios, y propender por la convivencia pacífica y el mantenimiento de la paz en los sistemas de copropiedad vigentes,*** *respecto de las que dicha Corte solo podría pronunciarse si llegaren a ser sometidas a su conocimiento, en los términos del artículo 241 constitucional.*
>
> *De tal suerte que la Corte Constitucional admitió que la Ley 675 puede disponer que las asambleas de los edificios y conjuntos constituidos antes de su vigencia, sometan a consideración de sus integrantes las nuevas disposiciones para que adopten la reforma pertinente. Y también puede disponer que, de no hacerlo en el término previsto, los dictados de la ley de cumplimiento imperativo se entenderán incorporadas en dichos reglamentos, como quiera que las previsiones* ***de la nueva ley, coherentes con principios y valores constitucionales de mayor entidad que la autonomía de la voluntad operan en todo el ordenamiento, sin que para el efecto cuente que los reglamentos de copropiedad sean modificados, o que las asambleas, y los copropietarios decidan mantenerlos***[1]

2.5. Por consiguiente, atendiendo a que la ley 675 de 2001 regula en forma *sui generis* los efectos de transición del reglamento de propiedad horizontal mientas se adecúan a la ley, debe advertirse que esas consecuencias surgen cuando se regulan normas dimanantes de derechos, distintos de la mera propiedad privada y, al de la mera propiedad común, razón potísima por la cual y contrario a lo discernido por el *a quo*, las *"facultades"* a que alude la sentencia de constitucionalidad que no se pueden *"desfigurar"* con la integración de la ley 675 de 2001, se circunscriben a los derechos de uso, destinación y aprovechamiento que ostentan los propietarios, según la naturaleza del bien de que se trate, privados, comunes o, comunes de uso exclusivo *"…que constituyen el elemento que hace reconocible y permite distinguir los derechos a la vivienda y a la propiedad mercantil- en la propiedad horizontal están dadas por las condiciones reales de aprovechamiento de los espacios independientes, y por la complementariedad que para la utilización de éstos representan los bienes comunes. Previstas en la ley y hechas realidad en los reglamentos…"*[2]

[1] CSJ. SL2345-2020.
[2] Sentencia C-488-2002

2.6. El asunto abarcaría el tema del cercenamiento de facultades, ampliación de cargas y obligaciones si, por citar un ejemplo de muchos, en vigencia de la ley anterior, la actora hubiese adquirido un derecho de uso exclusivo sobre un parqueadero de uso común, en cuyo ejercicio frente a la comunidad de propietarios, se discutieran los alcances de ese derecho o, se discutiera también las facultades de la asamblea para regular y reglamentar los derechos de la copropiedad sobre tales bienes, de cara a la naturaleza común y proindivisa y como garante de la función social de la propiedad consagrada en el artículo primero de la ley 675 de 2001.

3. Pero, ninguna de estas o similares hipótesis ocurre en este caso, puesto que, como se dijo, lo que se discute es que la reunión de segunda convocatoria debía hacerse de cara al **"nuevo"** ordenamiento jurídico establecido por el artículo 41 la ley 675 de 2001 que consagra lo siguiente: ***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 las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.),*** *sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal (…) En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo…".*

3.1. En principio, bastaba entonces indicar sobre el punto, como en efecto lo hizo el funcionario, que el artículo en cita es una norma supletiva, que consagra término y hora, a falta de tal previsión en el reglamento, es decir, la expresión *"sin perjuicio"* contenida en la literalidad del artículo, traduce que primero debe verificarse la regulación trazada por el reglamento de la copropiedad y de no existir esta, se acudirá entonces a la norma referida. Sin embargo, lo preocupante de la sentencia es que, pese a que enrostra ese argumento al actor para denegar las pretensiones, omitió verificar si en verdad el artículo 47 del reglamento de la copropiedad allegado al expediente (cfr. archivo 47 exp. digital), contenía tal previsión, pues el tenor de lo que en el acto escritural se pactó dista y en mucho, al supuesto artículo del que se aferra el funcionario y que cita y entrecomilla el apoderado de la copropiedad demandada.

Expuso sesgadamente este profesional del derecho en su contestación a la demanda que: *"…De conformidad a lo anterior en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 47 establece lo siguiente: "Si convocada la Asamblea no pudiere reunirse por falta de quórum a que se refiere el Inciso primero del Artículo anterior, no obstante**, esperarse una hora para iniciarla, quedará citada para una nueva reunión que se llevará a cabo el mismo día, un cuarto de hora después de levantada la primera fallida reunión,** la cual podrá deliberar y decidir, válidamente, con un número plural de personas que represente, en debida forma, cualquier número de factores de copropiedad. Cuando la Asamblea se reúna en su sesión ordinaria por derecho propio, en el caso establecido en el Artículo 37, también podrá deliberar y decidir válidamente con lo estipulado en el presente Artículo(...)"*

3.2. No obstante, al posar la Sala su vista sobre la escritura Pública 1973 del 30 de marzo del 1988 que contiene el reglamento de la copropiedad, se observa que el artículo 47 omite –precisamente- ese espacio temporal que detalla el togado para la realizar la reunión de segunda convocatoria y que constituye la piedra angular de su gestión defensiva, esto es, que por ningún lado se dice que fallida la primera reunión queda convocada una segunda dentro del cuarto de hora siguiente, después de frustrada aquella, lo que es falso de toda falsedad. Nada dice el aludido artículo y ningún otro del reglamento que sustente o soporte la afirmación del togado, supuesta regla en la que desafortunadamente se fundamenta la sentencia, acerca del día y hora en que habría de realizarse la segunda convocatoria, sin que el señor juez se haya tomado el tiempo para verificar la certeza de dicha regla, como para deducir que la autonomía de la voluntad de la comunidad de propietarios, se encontraba plasmada en el reglamento, pues veamos lo que textualmente expresa el citado artículo:

ARTICULO 47º: Si convocada la Asamblea ésta no se reune por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de personas que represente, en debida forma, cualquier número de factores de copropiedad. Cuando la Asamblea se reuna en sesión ordinaria por derecho propio en el caso establecido en el artículo 37, también podrá delibrerar y decidir válidamente en los términos estipulados en el párrafo anterior. ----------

3.3. Ahora bien, verificada la falacia probatoria y argumentativa, queda por decir que un hecho que quedó plenamente demostrado, es que la copropiedad demandada Paseo Bolívar P.H., continúa rigiéndose por este reglamento constituido desde 1988, eso se deduce fácilmente del hecho de que a la fecha no aparece registrado en el folio de matrícula inmobiliaria alguna reforma a dicho reglamento, a lo que se suma que el mismo administrador, plantea como proyectos pendientes de la copropiedad, entre otros, el arreglo del techo, la incursión en la digitalización y **la adecuación del reglamento a la normatividad vigente**, lo que traduce llanamente que si no fue adecuado dentro del término otorgado por la norma, luego, entonces, se concluye que la reunión de segunda convocatoria debía hacerse de cara al nuevo ordenamiento jurídico establecido por la ley 675 de 2001 y **no por las disposiciones del reglamento de copropiedad,** con mayor razón, si este **no contiene ninguna previsión al respecto**, razón por la cual se entendía reformado para quedar sometido al imperio de aquella codificación, tal como lo determina el mencionado precepto y lo explica ampliamente la aludida sentencia de constitucionalidad de la que se extrae lo siguiente: *"…Debe entenderse que las expresiones en estudio conceden un plazo perentorio a los propietarios de edificios o conjuntos, para someter a consideración de la asamblea las nuevas previsiones legales en la materia,* ***a fin de que conforme a sus reglamentos vigentes decidan si acogen o no el esquema legal de propiedad compartida diseñado por la Ley 675 de 2001****. Decisión que no obsta para que,* ***si en el término previsto no se somete el asunto a la consideración de la asamble****a, y si sometido a ésta no es acogido los edificios o conjuntos* ***se entienda sujetos a las disposiciones de la Ley 675,*** *en todos aquellos aspectos que no desfiguran las facultades que adquirieron, ni les impongan nuevas obligaciones y cargas…"*

3.4. Todo cuanto hasta aquí se ha elucubrado, lleva a inferir que no se ve cómo la celebración de la reunión de segunda convocatoria, dentro del término que prevé el artículo 41 de la ley 675 de 2001, es decir *"…el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.)…"*, modifique, imponga o deforme facultades que ostentan los copropietarios o asambleístas respecto de los inmuebles que conforman la copropiedad, como lo entendió el *a quo*, puesto que, contrariamente, la norma, al regular en detalle día y hora para la reunión de segunda convocatoria, cumple a cabalidad, en este específico caso, con la función

supletiva del reglamento de copropiedad que proclama la sentencia de constitucionalidad.

3.5. No duda la Sala que esta es la interpretación más compatible con el objeto de la ley que implantó el régimen de propiedad horizontal: *"…garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad…",* que toma fuerza en este particular, donde fue demostrado y así lo reconoció el funcionario, que la convocatoria inicial **no se hizo con la debida antelación legal y estatutaria**, por ende, se hace necesario destacar, para abundar en razones, la importancia de la convocatoria, entendida como un acto jurídico generador de efectos vinculantes frente a los destinatarios de la misma, por eso, la misma ley indica que se realizará a través de comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, cuya finalidad no es otra, junto con **la entrega oportuna del orden del día**, que dar a conocer de antemano la agenda de las deliberaciones.

3.6. Por tal razón, al no haberse demostrado que se cumplió con el envío de la citación en el **término antelado legal** de **quince (15) días** según el artículo 39 de la ley 675 de 2001, ni si siquiera, con el **término antelado estatutario** pactado en **ocho (08) días** según el artículo 40 del reglamento, bien puede inferirse que se le cercenó a la propietaria del local comercial 119 perteneciente a Paseo Bolívar P.H., la posibilidad de prepararse para opinar y votar a conciencia o, al menos con algún conocimiento de causa, constituyéndose, tal irregularidad, en un vicio ocurrido en el trayecto de conformación de su voluntad (convocatoria, deliberación y decisión), independiente del hecho si ella finalmente asistió o no a la asamblea a través de abogado.

4. Conclusión. La propiedad horizontal aquí demandada, al no adecuar el reglamento a la ley de propiedad horizontal dentro del término concedido por el artículo 86, en punto de la convocatoria para una segunda reunión tras hallar frustránea la primera reunión, debió entender incorporado al reglamento interno de la copropiedad el artículo 41 de la ley 675 de 2001, que ordena citar a la comunidad de propietarios en los tres días hábiles siguientes, siendo las 8 p.m. Ha debido tener en cuenta el conjunto comercial, además, los derechos de los copropietarios que se protegen con el envío oportuno de

la convocatoria, respecto de una **deliberación, aprobación** y **decisión informadas** sobre asuntos que conciernen a la copropiedad, los cuales, si se quiere, ostentan carácter imperativo y de obligatorio cumplimiento, en virtud de lo cual, tampoco pueden ser suplidos por ningún tipo de práctica, ya que se trata de mecanismos con los cuales se busca seguridad y convivencia pacífica y garantizar la función social de la copropiedad y que, por ello, no pueden los copropietarios alterarlo, mediante supuestas costumbres, por eso, discutir que así se han venido desarrollando las reuniones durante todos estos años, es una argumentación, de suyo, *contra legem*.

Las irregularidades puestas de presente por la Sala del Tribunal, tipifican la nulidad absoluta tanto del acta del 30 de marzo del 2021 como de las decisiones tomadas por la asamblea del pasado 30 de marzo de 2021, por incumplimiento de las formalidades previstas para su celebración, en consecuencia, se revocará el fallo recurrido y, en su lugar, se declarará la nulidad de las actuaciones en ella tomadas. Costas en ambas instancias a cargo de la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, la ***SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN***, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: SE REVOCA el fallo proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el día 13 de diciembre de 2021, dentro de la presente acción de impugnación de actas de asamblea, promovida por Carmenza Villa Hernández en contra del Conjunto Comercial Paseo Bolívar P.H., ello, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se declara la nulidad absoluta de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios del Centro Comercial Paseo Bolívar P.H. a que hace referencia el acta del pasado 30 de marzo de 2021, conforme lo expuesto en el respectivo acápite motivacional de esta providencia.

TERCERO: Se condena en costas de ambas instancias a la parte demandada, en favor de la parte demandante. Para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el Magistrado sustanciador.

CUARTO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE,

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado