

**TEMA: IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA** – procede cuando no se ajustan las actas a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal / **QUORUM** - la trasgresión de las normas relativas al quórum decisorio, como cuando se desconoce el mínimo aprobatorio, ya simple, ora calificado, supone la nulidad absoluta de la decisión / **CARGA DE LA PRUEBA** /

**TESIS:** Es oportuno precisar que la asamblea de propietarios, obedece a la necesidad de la persona jurídica de adoptar las decisiones connaturales a su existencia, pero que, indudablemente, la participación de sus miembros (propietarios) se atempera al concepto de reunión de personas más allá del coeficiente de propiedad que pareciera darle prelación al factor cuantitativo del mismo. (...) se puede advertir que se persigue una nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos. (...) En suma, las votaciones que redundan en lo económico se realizan con cimiento en el coeficiente de propiedad horizontal; las demás, según el concepto de la Corte, serán nominales. La deliberación, o sea, la apertura de la cesión, consulta siempre y sin excepción el coeficiente de copropiedad, en mayoría simple si se trata de la primera convocatoria, o cualquier porcentaje en la segunda. (...) acta es la relación escrita de lo que ocurrió en la asamblea de copropietarios, que igualmente debe contener unos requisitos mínimos tal como lo establece la misma ley, porque es una garantía para quienes asistieron y para los que no lo hicieron y como la misma norma lo tiene previsto, como prueba de lo ocurrido mientras no se demuestre lo contrario. (...) No se encuentran motivos fundados ni argumentos legales ni constitucionales para declarar la nulidad, en tanto se advierte que cada punto fue sometido a votación dejándose constancia de los votos obtenidos y ello no fue desvirtuado por los demandantes, que valga decirlo, tenían dicha carga a través de los diferentes medios probatorios, a quienes correspondía demostrar concretamente que las decisiones adaptadas se realizaron contraviniendo disposiciones constitucionales o legales y así no ocurrió.

M.P.: JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

FECHA: 05/07/2023.

PROVIDENCIA: SENTENCIA.



*Al servicio de la Justicia y de la Paz Social*

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: verbal (IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA)  
Demandante: NATHAY HOLGUIN CÓRDOBA y otro  
Demandado: URBANIZACIÓN EL TRAPICHE NUCLEO I  
Radicado: 05088310300120210027101  
Decisión: Confirma sentencia con las razones aquí expuestas  
Sentencia Nro. 019

## **DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**

### **TRIBUNAL SUPERIOR**

#### **SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, cinco de julio de dos mil veintitrés

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 8 de noviembre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de asamblea instaurado por NATHALY HOLGUÍN CÓRDOBA Y JAIME LLYUBOMIR ARANGO GIRALDO en contra de la URBANIZACIÓN EL TRAPICHE NÚCLEO I representada legalmente por SAMUEL DE JESÚS MACIAS GARCÍA.

### **I. ANTECEDENTES**

**1.** Pretende la parte actora, una vez reformada la demanda que mediante sentencia y de manera **PRINCIPAL: 1º se declare la ineficacia** de las decisiones tomadas en acta NRO. 01 DE ASAMBLEA de la COPROPIEDAD URBANIZACION EL TRAPICHE NUCLEO I, **efectuado el 27 de junio de 2021** por no haberse celebrado conforme a las formalidades de ley:

*Aprobación de los estados financieros... • Ratificación del uso de los parqueaderos*

Radicado 050883103001202100271 01  
JGRG

comunes por copropietarios y externos que se viene haciendo desde el año 2006... • Aprobación para que los copropietarios que tuvieran más de un vehículo se les cobrara por el uso de cada celda adicional por mensualidades o por valor día-noche... • Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021... **2. se declare la ineficacia** de las siguientes **decisiones tomadas el 22/07/2021** en reunión de segunda convocatoria de la asamblea que fue convocada para el 18 de julio del 2021, pero que no se llevó a cabo por falta de quorum y que era la continuación de asamblea ordinaria del día 27 de junio de 2021: • Aprobación del manual de convivencia, que hará parte integral del reglamento de propiedad horizontal. • Actualización del reglamento de propiedad horizontal. • Financiación y aprobación de la póliza de seguro obligatoria... • Aprobación y financiación del proyecto de cerramiento de la Urbanización... Decisiones sujetas a la mayoría calificada establecida en el artículo 46, que en el párrafo determina que estas decisiones no pueden ser tomadas en reunión de segunda convocatoria **3. Se condene en costas** a la parte demandada. **SUBSIDIARIAS:** 1. **Se declare la nulidad** de las siguientes decisiones tomada en la asamblea de la Copropiedad Urbanización el Trapiche Núcleo I, efectuada **el día 27 de junio de 2021:** • Aprobación de los estados financieros... • Ratificación del uso de los parqueaderos comunes por copropietarios y externos que se viene haciendo desde el año 2006... • Aprobación para que los copropietarios que tuvieran más de un vehículo se les cobrara por el uso de cada celda adicional por mensualidades o por valor día - noche... • Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021... **2. se declare la nulidad** de las siguientes decisiones tomadas el 22/07/2021 en reunión de segunda convocatoria de la asamblea que fue convocada para el 18 de julio del 2021, pero que no se llevó a cabo por falta de quorum, y que era la continuación de asamblea ordinaria del día 27 de junio de 2021: • Aprobación del manual de convivencia... • Actualización del reglamento de propiedad horizontal. • Financiación y aprobación de la póliza de seguro obligatoria... • Aprobación y financiación del proyecto de cerramiento de la Urbanización... Decisiones sujetas a la mayoría calificada establecida en el artículo 46, que en el párrafo determina que estas decisiones no pueden ser tomadas en reunión de segunda convocatoria.

**2.** Como sustrato de su pedimento, adujo los hechos que se compendian así:

**a)** El señor SAMUEL DE JESÚS SÚAREZ MACIAS, como administrador de la URBANIZACIÓN EL TRAPICHE NÚCLEO I, convocó a asamblea general "ordinaria" para el día 27 de junio de 2021, en el cual se numeraba el siguiente orden del día: Verificación del quorum, lectura y aprobación del orden del día, nombramiento del presidente y el secretario de la asamblea, nombramiento de la comisión para la redacción, aprobación del acta y escrutinios, presentación de informes por parte del administrador y el consejo de administración, presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia anterior, uso de los parqueaderos comunes por copropietarios y externos, presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021 y nueva cuota de administración, nombramiento o ratificación del administrador y los miembros del consejo de administración, nombramiento del comité de convivencia, presentación y aprobación del manual de convivencia, presentación y aprobación de adición (actualización) del reglamento de propiedad horizontal y proposiciones y varios. Presenta como anexo un presupuesto y cálculo de cuota de administración y estado de cartera a mayo 31 de 2021, que posteriormente se evidencia no coincide con la realidad.

**b).** El día 27 de junio de 2021, fue realizada la asamblea general ordinaria de copropietarios, que según acta asistieron los propietarios y/o representantes de (65) apartamentos conformando un área privada de **(4.313,71)**, para una asistencia equivalente al (67,33%) del total del área privada. De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal de 1982, la URBANIZACIÓN EL TRAPICHE NÚCLEO I está conformada por 93 apartamentos, 2 apartamento – local y 1 local distribuidos en 7 bloques, que configuran un área privada total de **(6.406,13)** datos que fueron tenidos en cuenta para la celebración de la asamblea. Esta información no fue actualizada para la fecha, la verificación de poderes no se realizó bajo ninguna formalidad que permitiera comprobar su veracidad.

**c)** De acuerdo al acta No. 1 de la asamblea, **en el punto (5) informes del administrador** y el consejo de la administración, se evidencian varias posibles violaciones a la Ley 675 de 2001 y un manifiesto conflicto de intereses que se presenta en la relación que existe entre el administrador, la contadora y la asesora jurídica dado que ENORIS DE JESÚS SÚAREZ MACIAS quien fue contratada para brindar la asesoría contable es hermana del administrador SAMUEL DE JESÚS SUAREZ MACIAS y DANIELA SUAREZ SANCHEZ la asesora jurídica es hija de éste y la Ley 675 de 2001, en ninguna parte obliga la contratación permanente de un profesional en derecho y menos la imposición del pago de sus honorarios dentro del pago de la cuota de la administración. El

artículo 56 establece la obligatoriedad que tienen los conjuntos de uso comercial o mixto de contar con Revisor Fiscal (pero se realizó una contratación fue con contadora. **En el punto seis (6) estados financieros año 2020**, se presentó documento de situación financiera **a diciembre 31 de 2020**, no comparativa con el año 2019, sin estado de resultados y con notas contradictorias certificadas por la Contadora quien no es la competente para ello, informes financieros, que no correspondían a la realidad financiera de la urbanización y, no se realizaron conforme a las exigencias de la ley, debido a estas inconsistencias se decidió no aprobarlos y que quedarían sujetos a verificación, pero a la fecha no han realizado las modificaciones solicitadas en la asamblea, dando por sentado dichos estados financieros al publicarlos sin corrección alguna en al acta de mencionada asamblea. Se presentaron informes de la situación financiera a **mayo 31 de 2021**, que tampoco corresponden a la realidad y esta información no tendría que haber sido objeto de verificación en la asamblea convocada, pues esto será soporte para los estados financieros del año 2021, que serán verificados el próximo año. **En el punto (7) uso de los parqueaderos comunes** por copropietarios y externos, la asamblea de copropietarios ratificó el uso que se viene haciendo desde el año 2006 y no se podía ratificar una decisión que no se tomó conforme a la ley, dado que la explotación económica que se comenzó a hacer de los parqueaderos (zonas comunes) nunca tuvo un origen legal, pues no existe de acuerdo a la Ley 675 de 2001, una asamblea que haya tomado la decisión de explotar económicamente las zonas comunes como parqueaderos. Por lo cual esta decisión es ilegal en su totalidad. En caso de que la decisión de explotar económicamente las zonas comunes se hubiese tomado por primera vez, se debió tener en cuenta el artículo 46 numeral 1 que exige una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto, recordando que la asistencia fue del 67,33% del total del área privada y adicionando que para esta decisión solo votaron (50) propietarios que no alcanzan la totalidad de los asistentes y que tampoco se discrimina en el acta el porcentaje correspondiente a los votantes. **En el punto (8) presupuesto y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021 y nueva cuota de administración**, no fue presentado conforme a la ley, toda vez que lo debió presentar el administrador comparándolo con el presupuesto ejecutado. Para las fechas de realización de las asambleas objetos de impugnación, esto es entre los meses junio y julio de 2021, la URBANIZACIÓN, contaba con un único reglamento de propiedad horizontal No. 3688 de la Notaria Once del Circulo Notarial de Medellín de fecha 15 de diciembre de 1982, reglamento que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, en su artículo 86 debió ser modificado, pero

dicha modificación nunca se hizo, por lo cual entenderemos que se tendrá como fundamento respecto a la eficacia de las decisiones tomadas las disposiciones de la ley en comento. Finalizando la asamblea quedaron pendientes según orden del día los **numerales 9 y 10**, para lo cual, se programó una asamblea extraordinaria, que se fijó para el **18 de julio de 2021** a las 10:00 am y por falta de quorum no se realizó y decidieron programar una de segunda convocatoria para el día jueves 22 de julio del mismo año, manifestando que en esta reunión se aprobaría o no las decisiones con las personas que asistieran; en esa fecha a las 8 pm, se llevó a cabo la REUNIÓN DE SEGUNDA CONVOCATORIA, se presentaron (38) copropietarios, de los cuales no se verificó ni validó el quorum, no se comprobó la calidad de los asistentes: propietarios y/o apoderados o simplemente asistentes y se sesionó y decidió válidamente sin atención al porcentaje de coeficientes representados y que las decisiones tomadas obligarán a los ausentes, disidentes y a los órganos de la administración del conjunto.

**d)** Las decisiones tomadas fueron: • Aprobación del manual de convivencia... • Actualización del reglamento de propiedad horizontal. • Financiación y aprobación de la póliza de seguro obligatoria. • Aprobación y financiación del proyecto de cerramiento de la Urbanización. Decisiones sujetas a la mayoría calificada. En las votaciones llevadas a cabo tanto en la Asamblea "ordinaria" del 27 de junio de 2021 y en la de segunda Convocatoria del 22 de julio del mismo año, no se siguió un protocolo, ni se cumplió con algún tipo de formalidad para las votaciones, que permitiera garantizar seguridad de quienes votaron, cómo votaron, cuántas veces votaron, si podían votar; aunado a que no se estableció dentro del orden del día un punto específico para realizar las votaciones, sino que se realizaron de manera general y sin ningún tipo de organización.

**3. TRÁMITE.** La demanda se admite mediante auto del 12 de noviembre de 2021. Oportunamente la parte demandada da respuesta al libelo genitor oponiéndose a las pretensiones y propone como excepciones de mérito: falta de legitimación en la causa por activa y carencia actual de objeto. En auto del 24 de junio de 2022 se admite la reforma a la demanda y se incluye como demandante a JAIME LLYUBOMIR ARANGO GIRALDO propietario del

apartamento 305 bloque 2 de la urbanización trapiche núcleo 1. Surtidos los trámites pertinentes, se cita a audiencia y se dicta sentencia.

## **II. LA SENTENCIA APELADA**

4. Mediante providencia del 8 de noviembre de 2022 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, *consideró reunidos los presupuestos procesales. Se allegó el acta de la asamblea firmada por presidente y secretario citando violación a algunos artículos de la ley 675/01; según el artículo 45, se exige una asamblea ordinaria y de manera extraordinaria, las que sean necesarias para ajustes y atender los asuntos prioritarios o necesarios; los cita el administrador, requiere de un número de propietarios que representen más de la mitad del coeficiente de la copropiedad; es decir el 51%, de este modo la asamblea a tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más 1 de los coeficientes de copropiedad, con excepción en los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quorum o mayoría superior de las reuniones ordinarias y de segunda convocatoria previstas en el artículo 41. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al 70% de los coeficientes del conjunto, lo demás se entenderá por no escrito, decisión analizada por la Corte Constitucional. Cuando la norma contiene reglas relativas al quórum y mayorías para deliberar en las decisiones, en copropiedades sujetas al régimen de propiedad horizontal, deben entenderse según lo indicó la Corte T.522/2002 que tales reglas solo se aplican para la adopción de decisiones de contenido económico. En las de contenido no económico, sigue siendo de aplicación en cuanto establecen mayorías mínimas y máximas, pero deben entenderse no referidas al índice de copropiedad, sino al número de votos, sobre la base de la formula "una unidad un voto". Teniendo dicho la jurisprudencia que la decisión adoptada en la asamblea de copropietarios puede ser objeto de impugnación, juicio en el que única y exclusivamente pueden disputar si la decisión censurada se ajustó o no a las previsiones legales y por tanto, ellas son eficaces o nulas y se hace un control de legalidad para establecer si se ajustan a las prescripciones legales. En el caso concreto demandante y demandados están de acuerdo en que la convocatoria se hizo ajustada a la ley, las decisiones se tomaron con el*

voto mayoritario de más de mitad de los coeficientes de copropiedad y que la asistencia de copropietarios de la asamblea lo fue del 67.36% del total de las áreas privadas, tal como se informó y se constató la firma de ingreso y que a medida que fueron llegando los copropietarios se fueron registrando y sobre esta base se debían tomar las decisiones que fueron proyectados, por lo que el actor manifiesta que se efectuó asamblea por fuera del término de ley y que además las decisiones que allí adoptaron requería mayoría calificada y para la puesta en marcha de las mismas además no se contaba con reglamento de propiedad horizontal actualizado y que en la asamblea evidenció suplantación de copropietarios, pero no sabe quienes, no supo qué personas fueron suplantadas, solo había rumores que algunos no eran propietarios. La ley comprende una normatividad específica para la propiedad horizontal que no se encuentra aislado del ordenamiento jurídico. Tiene una particularidad, que las decisiones se aprueban por mayoría, en la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva como bienes privados para garantizar seguridad y convivencia. La ley establece unos principios como que solo puede ser integrada por propietarios, no hay limitación para que comparezcan o den poder, la única base de votación es el coeficiente de copropiedades y excepcionalmente cuando se trata de la constitución de unidades inmobiliarias cerradas es el voto por cabeza artículo 64, y las decisiones obligan a todos los presentes, ausentes y disidentes. En el caso de autos el demandante como propietario afirma que recibió con debida antelación notificación a convocatoria de asamblea a realizarse el citado día mes y año y habiéndose presentado y registrado como lo dispone el artículo 41, para tener derecho a voz y voto reunido el quórum como lo afirma en el hecho 3, (67.3% del coeficiente) se admite que sí hubo quorum para dar inicio a la asamblea, del 51% con esto se desvirtúan sus afirmaciones; es así como en cumplimiento con el quorum exigido por la ley cualquier otra estipulación en contrario se tendrá por no escrita dado que de los 93 copropietarios se inscribieron 65, que arroja el 67.33% mucho más de lo exigido por la norma, concluyéndose que existió el quorum requerido, cumpliéndose con los términos de ley y el reglamento por lo que ante la ausencia de prueba que acredite lo contrario las pretensiones no están llamadas a prosperar. En cuanto a las decisiones adoptadas al interior de la asamblea tal y como se acreditó en la prueba allegada, se tomaron con el voto favorable de más de la mitad de los participantes en la que tenían un contenido de índole económico; obsérvese que los estados financieros a 31 de diciembre de 2020 no fueron aprobados, el presupuesto presentado para el 2021 no fueron aprobados y en cuanto a las demás decisiones por no ser de índole económica como lo explica la Corte la

votación se hizo por el sistema de votación nominada; es así como la votación respecto del manual de convivencia y la aprobación de la póliza del seguro obligatorio se siguieron los lineamientos establecidos en el contrato de cerramiento de la urbanización por el costado de los bloques 1,2 3, donde reside el demandante y aprobado por el municipio de Bello, como también se aprobó la ratificación del cobro arrendamiento de celda adicional para los propietarios que tuvieran más de un vehículo y que desde el 2014 se viene cobrando cuando se acordó por los propietarios el uso de parqueaderos y en asamblea dado que son bienes comunes en lo que está de acuerdo el demandante. Por lo tanto, deniega las pretensiones y condena en costas al demandante.

### III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, la sentencia fue recurrida por la parte demandante presentando los reparos ante el A quo y en el término concedido en esta instancia, allegó la sustentación correspondiente. En cuanto a los **reparos: 1º.** aduce que en la sentencia se manifiesta que la parte demandante accedió al quorum o estuvo de acuerdo con que si se constituyó, eso nunca se aceptó, siempre se ha dicho que desde el inicio el quorum se calculó mal, nunca se calculó de acuerdo al número de apartamentos que se encuentran en la urbanización, fue un quorum que se hizo a ojo; lo que sí manifestaron es, que como lo hicieron en la asamblea tampoco daba la mayoría calificada o simple, siempre se ha dicho que fue ilegal. Con los requisitos de la Corte el conteo del coeficiente no se hizo de acuerdo a las formalidades que lo exige la norma y la jurisprudencia No se acepta el quorum en ningún momento. **2º.** Al tipo de urbanización, el local en el que funciona la administración es una oficina, entonces se tiene que entender que el tipo de urbanización es comercial, porque la administración paga un local en oficina y la decisión tomada tendría que ser sometida a urbanización no de vivienda sino a una urbanización de tipo mixto. **3º.** Dentro del proceso se viene diciendo que la explotación económica de los parqueaderos se venía dando desde el 2006, pero nunca dejan por hecho, por sentado cuál es el origen legal de la explotación económica de los parqueaderos, ni siquiera dentro del fallo se pudo establecer que la explotación se hizo con un origen legal, simplemente se toman las decisiones respecto a una costumbre por anteriores administraciones. Los demandados alegan que no tenían documentos y en el interrogatorio se le negó

el derecho de preguntar sobre la condición del administrador que hizo parte de administraciones anteriores y cómo es posible que no tuviera soporte, por ello sigue catalogando de ilegal el origen del cobro del parqueadero porque no fue en asamblea; solo se manifestaba un cobro dando por hecho que se había decidido.

**4º.** Las decisiones del reglamento de propiedad horizontal no fue aprobado, al acta de 27 de junio de 2021 punto 7, dice uso de parqueaderos comunes, propietarios y externos, dicen que fueron tomadas 3 decisiones, ratificaciones del uso de parqueaderos desde el 2006, están ratificando el uso, que nunca tuvo un fundamento legal, se aprobó que a los propietarios que tuvieran más de un vehículo se les cobrara por uso adicional y se aprobó que las celdas de parqueo fueran utilizadas para el uso del parqueadero y aunado a eso se tomaron esas tres decisiones, pero las votaciones solo fueron por el valor del cobro del parqueadero adicional. No sé con qué fundamento aprueban esas decisiones que son objeto de impugnación. En el punto 8, se aprueba relación de gastos y el incremento de cuota y solo se votó por el incremento de la cuota adicional. No sé dónde se aprueba la relación de gastos. De la suplantación fue un error y no están alegando como tal la suplantación, es por el conteo de los votos, hay apartamentos que votan dos veces, hay votaciones que solo tienen un tarjetón. Como están impugnando las dos actas, los demandados dicen que el reglamento no fue aprobado, pero se tiene que el reglamento sí fue aprobado, que es sujeto de impugnación, la decisión tomada en la asamblea de segunda convocatoria, ordinal 4, se aprobó el reglamento de propiedad horizontal, que no se los hayan registrado es diferente porque no reunía requisitos, no porque no lo hayan aprobado en la asamblea y eso es lo que se impugna, dentro del acta si están aprobadas, que no las registraron es otra cosa. **4º.** reitera la ilegalidad de las actuaciones en ambas asambleas, no hubo quorum para hacer el conteo, ni para la mayoría y la explotación de bienes comunes no tuvo origen legal y no entiende cómo se aprueba. En la **sustentación** que hace en esta instancia manifiesta que para dar claridad respecto a la asamblea de cuyas decisiones están siendo sujetas de impugnación en este proceso, en el sentido de especificar que ésta fue desarrollada en tres reuniones y se tomaron decisiones en la primer reunión (ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL 27 DE JUNIO DE 2021) y en la reunión de segunda convocatoria (ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL 22 DE JULIO DE 2021 Acta No.2), está última se realizó, en razón a que en la Asamblea convocada para el 18 de julio de 2021 como continuidad de la Asamblea General Ordinaria, no hubo quorum para sesionar, ni para decidir. Hace referencia a la sentencia C-488 de 2002. **1º.** La Urbanización el Trapiche Núcleo 1, **se debe considerar**

**como una propiedad horizontal de tipo mixto**, primero según lo referido en el reglamento de propiedad horizontal y segundo, toda vez que existen locales comerciales como lo es la Oficina dónde funciona la Administración (quienes son arrendatarios) encontrándose arrendada para uso comercial, no para vivienda. **2. La asamblea general ordinaria del 27/06/2021** fue firmada por cada propietario o representante asistente, solo con los datos solicitados encasillados, pero posterior a la asamblea, se sobrepuso sobre el acta de asistencia el valor del área por apartamento, la fecha y el título del acta. **No se tiene en cuenta al comenzar la Asamblea el coeficiente, para determinar asistencia (quorum) y posteriormente para determinar las unidades de votos.** Por el contrario, el quorum se calculó realizando un ejercicio de aritmética simple (regla de tres), tomando 96 apartamentos como el 100% de la propiedad horizontal, y las 65 firmas registradas en acta de asistencia; multiplican 65 por 100 dividido 96 resultando un valor de 67%, que es el porcentaje que toman para establecer el quorum. **Cabe evidenciar las inconsistencias, apenas visibles en el acta de asistencia, las cuales han sido uno más de varios motivos para la impugnación**, más que alegar la suplantación de asistentes (que tampoco tiene soporte cierto, ni siquiera en lo aportado por la parte demandada), la intención fundamento de alegatos es la falta de certeza de identificar que los firmantes en el acta de asistencia sí coincidieran con los verdaderos dueños de la propiedad, que cumplieran con la calidad de copropietarios o en su defecto representantes. **Inconsistencias, no valoradas en sentencia de primera instancia: Demostrando así, la falta de control y de garantías al determinar y verificar la asistencia.** **3. Respecto de los poderes:** No se manifestaba a qué propiedad estaban representando. Y se encuentran algunos poderes repetidos: Bloque 6 Apartamento 404 Bloque 3 Apartamento 407. Existe poder de propietario a apoderado, ¿pero vota el propietario? **4. DECISIÓN USO DE LOS PARQUEADEROS (ORDINAL 7 DEL ACTA)** En reunión de Asamblea existió 1 sola votación en razón del uso de parqueaderos, pero en el acta se registran 3 decisiones, por lo cual se reitera, las inconsistencias en las votaciones **NO EXISTIENDO CLARIDAD DE PORQUÉ SE VOTO.** Decisiones: Ratificó el uso de los parqueaderos que se viene haciendo desde el año 2006. Aprobó que a los copropietarios que tuviesen más de un vehículo se les cobrará por el uso de cada celda adicional. Aprobó que las celdas de parqueo disponibles fueran utilizadas para el parqueo de vehículos externos por mensualidades o por valor día o noche. Votación, que induce a un error procedimental. No se logra relacionar la intención de voto manifestada por cada votante en el tarjetón, no se especifica, a cuál de las tres decisiones adoptadas en el acta corresponde. Y más preocupante

aún, para los tarjetones que sólo dicen "sí", como se establece que corresponde a la votación del parqueadero. Esto lograría tener alguna posibilidad de veracidad al menos si la comisión escrutadora o de verificación integrada por tres propietarios de la copropiedad en la Asamblea, hubiese suscrito el acta, pero no fue así, ninguno de los integrantes la firmó, entre ellos, mi apoderado, quién siempre manifestó en varios momentos durante la asamblea su inconformismo con la forma de desarrollarse y la falta de garantías y formalidades con que se estaba desarrollando la votación, preguntando al momento de llenar cada pedacito de papel "tarjetón" ¿Por qué se iba a votar?, tratando de que a los demás copropietarios también les quedara claro, quienes manifestaban que sí, pero con la valoración de los tarjetones, se puede evidenciar la total falta de claridad al ejercer el derecho al voto, comprobando que no se refleja en cada tarjetón la especificidad de la elección mediante el voto. Al realizar el conteo igualmente se preguntó que a qué decisión correspondía cada clasificación de los votos, dejando solamente un encabezado así: "parqueadero" pero sin saber si era por el uso, por el cobro, por el valor o por alguna de las 4 decisiones sentadas en acta. Posteriormente, cuando mi apoderado, recibió el acta impresa para la firma, solicitó la grabación para poder verificar las decisiones plasmadas en el acta, toda vez que no correspondían a las votaciones que se llevaron a cabo, con un montón de irregularidades, ya puestas de manifiesto dentro de la misma asamblea; pero dicha grabación no le fue allegada por lo cual decidió no firmarla. Dentro de la reunión de Asamblea muchos manifestaron de manera verbal que estaban de acuerdo con que se cobrará el parqueadero adicional, otros manifestaban que este cobro si se venía realizando hacía mucho tiempo, con base en desconocimiento a las formalidades legales que debían cumplirse y a unos informes que presentó la administración en cabeza del señor Samuel de Jesús Macías, que más que un informe de su gestión, consistió en transmitir supuestos, críticas a administraciones anteriores y contenidos irreales de valores necesarios; durante la mayor parte de la Asamblea. No obstante, a estar claros en que esa votación debe declararse ineficaz o nula. Se refuerza el argumento, manifestando el cómo puede ratificarse el uso de parqueaderos cuando fue una decisión tomada (no por señor SAMUEL) sino por la administración el Trapiche Núcleo 1, de manera ilegal, nunca sometida a decisión de asamblea, **sino por una circular que se impartió de manera unilateral, como muchas veces lo han manifestado en sus intervenciones el actual administrador y su apoderada**; que no tienen ningún soporte anterior al cobro del parqueadero, incluso en respuesta ante autoridad judicial de tutela, la cual suponen que fue resuelta a su favor, pero que claramente deja en evidencia que no tiene ningún

soporte jurídico que demostrar que el cobro del parqueadero se ha realizado atendiendo a decisión de asamblea o que al menos hubiese tenido un origen legal. ¿Cómo puede ratificarse, entonces, una decisión con un origen ilegal? La discusión del cobro de parqueadero siempre ha sido infructuosa durante el desarrollo de este proceso, toda vez, que una de las pretensiones, anterior, a la del cobro del parqueadero por celda adicional, se origina en que no existe soporte alguno de que se haya decidido en Asamblea (por mayoría calificada, como lo exige el artículo 46 numeral 1 de la Ley 675 de 2001) y ahora, desatendiendo toda formalidad legal (mayoría calificada, origen conforme a la norma), en una decisión que carece de validez por esta y las demás razones alegadas en este escrito, ratifican el uso y el cobro.

**5. DECISIÓN APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021, RELACIÓN DE GASTOS, INCREMENTO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y COBRO PARQUEADERO (ORDINAL 8 DEL ACTA)** En el acta relacionan cuatro decisiones: Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021. Se aprobó la relación de gastos. Incremento de la cuota de administración Cobro (valor) parqueadero: mensualidad carro 80.000 moto 40.000. Se presentó y aprobó el proyecto de presupuesto para el año 2021, dónde también se aprobó la relación de gastos, pero dentro de la asamblea varias personas no estuvieron de acuerdo con el presupuesto presentado, toda vez que no se discriminaban los valores presentados. Y en ningún momento se sometió a votación la aprobación de la relación de gastos, no sé porque en el acta manifiestan que fue aprobado en asamblea, esto porque al igual que los estados financieros presentaban demasiadas irregularidades y no se encontraban acordes a la realidad. En este sentido, la decisión de aprobación de presupuesto en el que se realiza la relación de gastos nunca fue llevada a votación por la asamblea. Respecto al incremento de cuota de la administración, se siguen las irregularidades presentadas dentro de la votación realizada. En cuanto al cobro del parqueadero (valor), están tomando la misma votación que aprobó las decisiones del ordinal 7º, en ese sentido esas votaciones carecen de toda eficacia y validez, toda vez que, durante el desarrollo muy desorganizado de las votaciones, no quedó claro a qué decisión se hacía referencia al momento de votar, obviando también cualquier tipo de formalidad que generaran confianza de lo supuestamente decidido en Asamblea. Esto se pudo comprobar con la verificación y una valoración simple de las mismas pruebas aportadas por la parte demandada. Con todas las irregularidades de forma y de fondo en las preguntas de lo que iba ser sujeto de votación, en la votación, en la presentación de los tarjetones, en la conformación del quorum, en la asignación de votos dado a cada copropietario de acuerdo al

coeficiente establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en el conteo de votos y en toda la reunión como tal, se atendieron y conformaron todas las decisiones "supuestamente tomadas" en Asamblea del 27 junio de 2021. **6. FIRMAS DEL ACTA** Se puede observar que no se encuentra firmada por la Comisión para la Verificación del acta, lo cual supone que no fue verificada o aprobada por la comisión.

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE 18/07/2021** Solo asistieron 35 propietarios por lo que no hubo quorum para sesionar ni para decidir. En esta Asamblea se adiciona una imprecisión aún mayor: no tener en cuenta el quorum; se tomaron también las decisiones en reunión de segunda convocatoria, que era continuación de esta primera Asamblea General Ordinaria: **1º. DETERMINACIÓN DE LA ASISTENCIA Y QUORUM.** Inicia el acta avocando que los asistentes se reúnen en segunda convocatoria, sesionando y decidiendo válidamente sin atención al porcentaje de coeficientes representados. **DECISIÓN APROBACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA (ORDINAL 3 DEL ACTA).** Dentro del Acta de Asamblea se evidencia que el manual de convivencia fue aprobado con 31 votos a favor y 4 en contra; reiterando que no se realizó ningún tipo de verificación de quórum ni coeficiente según lo establecido en la misma acta en el último párrafo de la página 3. **Y es esta, una de las decisiones impugnadas contenidas en el acta** y la cual solicita se declare sin eficacia o nula, pues expedida el acta, cobró firmeza. El hecho de que por razones de trámites de propiedad horizontal y otras razones diferentes al litis de este proceso, no lo hayan podido aplicar, no quiere decir, que no haya generado efectos jurídicos, porque por el solo hecho de presentar esta demanda de impugnación, procedieron a corregir los errores, y sería salirse de las esferas procesales, no conceder la impugnación de esta decisión argumentando que como actualmente no se dio aplicación, entonces, no existe argumento para impugnar, más aún cuando se han generado gastos al acudir al aparato judicial, los cuales los debe asumir la parte que actúo contrario a derecho. **2. DECISIÓN APROBACIÓN ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ORDINAL 4 DEL ACTA).** igualmente fue aprobada la actualización del reglamento de propiedad horizontal con 31 votos a favor y 3 en contra; reiterando que no se realizó ningún tipo de verificación de quórum ni coeficiente según lo establecido en la misma acta en el último párrafo de la página 3, y desatendiendo a la mayoría calificada establecida legalmente para este tipo de decisiones. Solicita se declare la ineficacia o nulidad de esta decisión, pues

*aunque por razones de trámite y de registro posteriores a la decisión tomada en esta Asamblea, no se le pudo dar aplicación a la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal, se puede observar que si fue una decisión tomada sin contar con los requisitos de Ley. Se puede observar, que al igual que la Asamblea del 27 de junio, tampoco se encuentra firmada por la Comisión para la Verificación del Acta; lo cual supone que no fue verificada o aprobada por la comisión. Hace alusión a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL 27/03/2022 (QUE NO ES MATERIA DE ESTE LITIS) con el fin de que se atienda al fallar sobre las decisiones dejadas por escrito en Acta de Asamblea General Ordinaria del 27 de junio de 2021 y en Acta de Asamblea Extraordinaria del 22 de julio de 2021, la cual si cumplió con unas formalidades y se realizó conforme a derecho.*

## **TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA**

6. En la oportunidad concedida en esta instancia para sustentar el recurso se pronuncia la parte demandante con el escrito al cual ya se hizo referencia. **La apoderada de la parte demandada**, como no recurrente, *se pronuncia sobre el escrito de apelación advirtiendo que hace énfasis en que el trámite del recurso de apelación NO es un espacio para que la parte apelante REFORME, MODIFIQUE, ACLARE O SUSTENTE MEJOR los hechos de la demanda y sus pretensiones, ni para que adicione o corrija sus alegatos de conclusión; así como tampoco es un espacio para que dicha parte CONTROVIERTA Y APORTE PRUEBAS que dejó de controvertir o aportar en las oportunidades procesales contempladas en la ley. Si desconoce la dinámica de un proceso judicial, ahora no es el momento para tratar de solventar todos sus errores. Aceptar los argumentos de la sustentación del recurso, supondría un grave atentado al debido proceso y al derecho de defensa, pues lo que pretende es reabrir etapas procesales que están CERRADAS y que además el Juzgador haga una adecuación extemporánea y a todas luces extra petita del escrito de la demanda, con el ánimo de que el ad quem le dé la razón, pasando por encima de todas las normas procesales del Código General del Proceso. El debate procesal y la decisión se deben circunscribir a los hechos y pretensiones de la demanda. Sin embargo, durante todo el proceso, la parte demandante ha presentado de forma desorganizada e incoherente una cantidad de quejas y argumentos, que no se adecuan a los hechos y pretensiones formulados con la demanda y por fuera de las oportunidades procesales. Reitera lo expresado en*

los alegatos de conclusión, reafirmando la improcedencia de todas las pretensiones: 1. La parte demandante solicitó con la demanda que se declare la ineficacia de todas las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria y de segunda convocatoria celebradas en el año 2021, argumentando que -según ellos- no se verificó la calidad de los asistentes, los poderes, el quórum y que tampoco se verificó la autenticidad de los votantes. De manera subsidiaria solicita que se declare la nulidad de las mismas decisiones, bajo los mismos argumentos. 2. La demandante no desarrolla con claridad los supuestos de hecho que darían lugar a la supuesta ineficacia o nulidad de las decisiones atacadas. 3. Durante todo el proceso se limitó a expresar verbalmente lo que en su parecer había ocurrido en ambas asambleas y no aportó ningún medio de prueba que soportara tales afirmaciones. 4. La demandante tenía la carga de demostrar las afirmaciones realizadas en la demanda, pero no aportó ningún medio de prueba que demostrara que hubo suplantación de propietarios, que los poderes otorgados por los propietarios son falsos, que se desconoció el quórum para deliberar y decidir o que personas ajenas a la copropiedad votaron en las asambleas. Ni siquiera tachó de falso, desconoció o pidió la ratificación de los documentos aportados con la contestación de la demanda y que ahora pretende controvertir en la sustentación del recurso de apelación. 5. Las actas de la asamblea se encuentran firmadas por las personas exigidas en la Ley 675 de 2001 (presidente y secretario) y en ningún momento se cuestionó la autenticidad de estas firmas. A su vez, el nombramiento de una comisión para la verificación del acta no es obligatorio y tampoco es un requisito de validez de las decisiones de la asamblea o del contenido del acta, sino que se implementa para fortalecer el ejercicio democrático. 6. Con relación a la FORMA en que se realizaron las asambleas, quedó demostrado que: - Las decisiones se tomaron con observancia de las normas referentes al quórum deliberatorio; es decir, se deliberó con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de coeficientes de propiedad (o módulos de participación como lo denomina el reglamento de propiedad horizontal). - La única decisión que requería mayoría calificada era la de reformar el reglamento de propiedad horizontal y como se puede leer claramente en el acta de la asamblea, esta decisión no se aprobó justamente por esta razón. Lo que quiere decir que el reglamento de propiedad horizontal no se ha reformado. -Las demás decisiones no requerían mayoría calificada y todas fueron aprobadas por mayoría absoluta; es decir, la mitad más uno de los coeficientes de propiedad -o módulos los de participación representados en la reunión, tal y como se dejó constancia en el acta. Que no se haya puesto el equivalente de los coeficientes en cada votación, NO significa que no se hayan alcanzado las

mayorías. En las actas de las asambleas se encuentran identificados los propietarios asistentes y representados, con indicación expresa de su porcentaje en los módulos de participación; de manera que se puede evidenciar el cumplimiento del quórum deliberatorio y decisorio en ambas reuniones. - Todos los documentos presentados por la suscrita con la contestación de la demanda, EN ORIGINAL Y FÍSICOS, entre los que se encuentran los poderes, las listas de asistencia y los votos, para demostrar el esfuerzo de la urbanización por desarrollar las asambleas con transparencia y formalidad y justamente para que la demandante, si a bien lo tenía, los controvirtiera EN LA OPORTUNIDAD PROCESAL Y DE LA FORMA CONTEMPLADA EN EL CÓDIGO GENERAL. - PERO, ninguno de dichos documentos fue tachado de falso, desconocido u objeto de ratificación por la parte demandante, por lo que todos se presumen auténticos y tienen plena eficacia probatoria. Del mismo modo, no es obligatorio para asistir y participar en una asamblea la presentación de la escritura o el certificado de libertad de tradición de cada apartamento, la buena fe se presume. Era la parte demandante quien tenía la obligación de demostrar que las personas que figuran en el acta como asistentes no eran propietarios. Las escrituras y los certificados de libertad y tradición son documentos públicos y no tienen ninguna restricción para su consulta. Se aportaron también videos, fotos y audios de las reuniones, y en ninguno de ellos se evidencia lo falsamente afirmado por la parte demandante. Las declaraciones de los testigos corroboran que ningún propietario fue suplantado, no se falsificó o fabricó ningún documento y las votaciones se hicieron de forma transparente, tanto que el señor Jaime Arango hizo parte de la comisión escrutadora y se le ve en los videos contando los votos de las decisiones. Con relación al CONTENIDO de las decisiones de la asamblea, está demostrado que no exceden los límites del reglamento o de la Ley, por lo siguiente: - Está ampliamente demostrado que el uso que se le ha dado a los parqueaderos comunes viene de mucho tiempo atrás, y la inmensa mayoría de los copropietarios (según se puede escuchar en el audio de la asamblea), excepto los demandantes, están de acuerdo con que se cobre el uso de cada celda adicional. - El cobro de parqueadero nunca ha implicado ni implica desafectación de la condición de bienes comunes o cambio de destinación. Solo es un cobro que se hace para garantizar la igualdad de todos los propietarios y de paso contribuir al pago de los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes, y demás gastos necesarios. Termina el escrito solicitando CONFIRMAR en su totalidad la decisión del Juez de primera instancia, en tanto las reuniones de la asamblea se realizaron respetando la Ley 675 de 2001 y los estatutos (en lo que fuere aplicable teniendo en cuenta su



*Al servicio de la Justicia y de la Paz Social*

*antigüedad) y las decisiones adoptadas en dichas reuniones son legales y legítimas.*

#### **IV. CONSIDERACIONES.**

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por ésta y que estén debidamente sustentados.

**8. PROBLEMA JURÍDICO.** Se centra en establecer si asistió razón al A quo al considerar que no se dieron los presupuestos para declarar *prósperas* las pretensiones de la demanda, en cuanto a las decisiones tomadas en las asambleas realizadas los días 27 de junio y 22 de julio de 2021 de copropietarios de la URBANIZACION EL TRAPICHE NUCLEO 1, confirmando así la decisión o si por el contrario, es viable revocarla con los argumentos que expone el impugnante, dado que según informa faltó valoración probatoria de la prueba allegada al plenario.

**9. NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACCIÓN.** La acción de impugnación de actas de asambleas de copropietarios se encuentra establecida y regulada, expresamente, en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, norma que faculta al administrador, revisor fiscal y a los propietarios de bienes privados, a impugnarla *cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*. Es decir, solo cuando las decisiones adoptadas contravienen normas

aplicables a la cuestión decidida en el acta o que la misma se tome en contra del reglamento de propiedad horizontal.

El gobierno de la copropiedad está dado a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, dirigido éste último al *establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores* (Artículo 2 de la Ley 675 de 2001). Dicho reglamento, dictado por el propietario, recae sobre esa forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de propiedad sobre bienes comunes, señalando derechos y obligaciones recíprocas y el régimen de administración que a cada uno corresponde. Además de ser, por su origen, un acto *unilateral*, el reglamento, al ser adoptado con la *solemnidad* de la escritura pública, se constituye en mandato imperativo insoslayable e inescindible de la disposición de las unidades privadas por él arrojadas; razón por la cual, se le atribuye la calidad de *contrato de adhesión*.

El órgano supremo de la copropiedad es la asamblea general de propietarios y sus decisiones, adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento, lo cual no obsta, para que por la vía judicial se cuestione su validez, cuando sus reuniones no estén precedidas de las condiciones señaladas en las normas, incluida la del quórum. El inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001 prescribe que en la asamblea: ***El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.*** Es oportuno precisar que la asamblea de propietarios, obedece a la necesidad de la persona jurídica de adoptar las decisiones connaturales a su existencia, pero que, indudablemente, la participación de sus miembros (propietarios) se atempera al concepto de reunión de personas más allá del coeficiente de propiedad que pareciera darle prelación al

factor cuantitativo del mismo. No puede, atendiendo a la razón de ser de la propiedad horizontal, asimilarse el ejercicio del derecho al voto de los propietarios al determinado por el valor del aporte en una sociedad de capital; aunque ni siquiera en ésta es posible el fraccionamiento de la voluntad decisoria por atentar contra la denominada unidad de voto.

10. Esa prevalencia del factor personal en el gobierno de la copropiedad, se reafirma por la Corte constitucional<sup>1</sup> en uno de sus múltiples pronunciamientos sobre la constitucionalidad de la ley 675 de 2001, cuando afirma: *"...no es posible aplicar sin más definiciones la regla de la democracia al reglamento de propiedad horizontal, porque la identificación de las reglas exige que para evaluar las condiciones de participación no se puede pasar por alto que se trata de una asociación de copropietarios, el vínculo para la colectividad tiene su origen en la existencia de personas dueñas de unidades inmobiliarias independientes que comparten la propiedad de bienes necesarios para el uso y disfrute de cada una de las unidades privadas. De lo contrario, la consecuencia de aplicar la regla una persona un voto llevaría a que no es posible hacer la distinción entre propietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios, en fin cualquier habitante del bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, se encuentra en condiciones de participar en la asamblea general ya no de los copropietarios sino de los moradores del inmueble"*.

**11. Del caso concreto y del objeto del recurso:** En el presente asunto, la parte demandante, aunque pretendió de forma principal y subsidiaria la declaratoria de *"nulidad e ineficacia de las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria del 27 de junio de 2021 y en Acta de Asamblea Extraordinaria del 22 de julio de 2021 (reunión de segunda convocatoria), contenidas en las actas 01 y 02 desconoce que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que "las*

---

<sup>1</sup> Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño.

decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes". Lo anterior, teniendo en cuenta que no se individualizaron con el debido sustento fáctico, solo se solicita la ineficacia y en forma subsidiaria la nulidad de las actas. Para lo que interesa, según se indicó en la demanda, para ambas figuras, el sustento está fundamentado en que las decisiones estaban sujetas a mayoría calificada, establecida en el artículo 46 de la ley 675/01 que, en el parágrafo, estipula que esas decisiones no pueden ser tomadas en reunión de segunda convocatoria. Y ya en el escrito de sustentación se hace referencia en forma conjunta e indiscriminada, solicitando se declare su "ineficacia o nulidad", situación que era necesario haberla subsanado desde la presentación de la demanda, cuando solamente se aducen una serie de irregularidades que consideran se dieron en el desarrollo de la asamblea, presentándose vaguedad y poca claridad en cuanto a las presuntas causales de la una o la otra, presentando inconformidad por falta de requisitos formales para la validez, pero que en todo caso ya lo ha advertido la Corte en numerosas decisiones, de la obligación que tiene el juzgador de hacer una interpretación de la demanda y es justamente que analizados los argumentos que ha expuesto la parte demandante, los motivos por los cuales se impugna la decisión, tienen sustento en que no se tuvo en cuenta el coeficiente para determinar el quorum en la asistencia, con lo que se puede advertir que se persigue una nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos.

12. Si se mira el sustento fáctico de las citadas pretensiones, ellas se refieren tanto a la asamblea ordinaria del 27 de junio de 2021 y su continuación en la extraordinaria del 22 de julio de 2021 segunda convocatoria, donde se afirma que hubo desconocimiento a los propietarios actuales, no se verificaron los poderes, no se tuvieron en cuenta los informes del asesor jurídico, que eran familiares del administrador, la explotación de las zonas comunes en lo que tiene que ver con los parqueaderos tiene un origen ilegal, los informes del presupuesto no fueron presentados conforme a la ley y en general, que en ninguna de ellas se siguió un protocolo, ni formalidad en las votaciones, no se estableció un punto específico para realizar las votaciones, sino que se hicieron de manera general y desorganizada. Por ello, es necesario retomar los argumentos de la demanda que tienen relación con lo que aquí se impugna y que básicamente se refieren al tema del quorum, mal calculado según lo afirma la parte demandante.

13. En la sentencia que emitió el A quo determinó que tanto el demandante como el demandado, admitieron que las decisiones se tomaron con más del 51%, concluyéndose que las decisores se ajustan a derecho y no requerían quorum calificado que no eran de índole económica, que existió el quorum requerido, cumpliéndose con los términos de ley y el reglamento, por lo que ante la ausencia de prueba que acredite lo contrario, las pretensiones no están llamadas a prosperar.

14. Del material probatorio allegado, se resalta la escritura 3688 de 15 de diciembre de 1982 por medio del cual elevó el reglamento de propiedad horizontal del NUCLEO I URBANIZACION TRAPICHE, con un total de 7 bloques, 1 etapa, con 93 apartamentos, 2 apartamento-local y un local comercial. Lo cual significa que al

haberse constituido con anterioridad a la promulgación de la ley 675/01, se entienden incorporadas a esta las decisiones señaladas en la citada. Siendo necesario también dejar sentado que el reglamento de propiedad horizontal que los regía, no fue adecuado dentro del término otorgado por la nueva ley 675, quedando sometida a ésta tal como lo determina el artículo 86: "**RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán 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**".

Y aquí es preciso poner de presente varios aspectos que son de vital importancia, con los cuales es posible dilucidar uno de los puntos que son objeto de impugnación y que tienen que ver con las disposiciones del **artículo 3** de la ley citada, que da la definición de lo que es un conjunto residencial, comercial o mixto; **del artículo 5** que establece el contenido del reglamento de propiedad horizontal, que entre varios aspectos considera la determinación de la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio, y según el aportado, se estableció que "en el presente reglamento se habla de apartamentos y locales por cuanto los apartamentos-locales podrán ser destinados a cualquiera de los dos usos; por lo tanto las normas que se refieren a apartamentos o locales se aplicarán a los apartamentos-local según el uso que se les esté dando", **del artículo 56**, que establece la obligatoriedad de contar con un revisor fiscal, con las limitaciones que allí se enuncian, situaciones que en esta oportunidad no es viable entrar a analizar, básicamente porque son temas no desarrollados desde la presentación de la demanda, pues

nótese que si bien es cierto, en el hecho sexto se habla de algunas violaciones a la ley 675 y enuncia que el artículo 56, establece la obligatoriedad que tienen los conjuntos de uso comercial o mixto de contar con revisor fiscal, *"pero que se realizó contratación con contadora y no con revisora fiscal"*, desconociendo que contrario a lo que afirma, en los conjuntos de uso comercial o mixto, hay obligación de contar con un con revisor fiscal, **contador público**; y en los de uso residencial, dice la norma *"podrán contar con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios"*; también en el artículo 27 de la misma ley, se establecen factores de cálculos en edificios o conjuntos **de uso mixto y en los comerciales**, dando pautas para unos criterios de ponderación para determinar los coeficientes y son situaciones a los que no se hace ninguna alusión, simplemente se presenta el reparo bajo la consideración ya citada, dejando de lado, todos los aspectos que rodean el tema.

Y además y lo que cobra importancia para el caso que nos ocupa, es que si bien es cierto, en los reparos que se hacen a la decisión se manifiesta que *se tendría que haber entendido que el local en el que funciona la administración es una oficina, entonces el tipo de urbanización es comercial y la decisión tomada tendría que ser sometida a urbanización no de vivienda sino a una **urbanización de tipo mixto***, pero en la sustentación que se hace, se enuncia la misma manifestación sin argumentación adicional y eso impide que la Sala entre a hacer análisis bajo la reglamentación que regula el tema, so pena de vulnerar los derechos de la contraparte y además, porque ya lo ha indicado tanto la Corte Suprema como las normas que rigen la sustentación a la sentencia, que los reparos deben ser sustentados en debida forma porque ello es el sustento para la decisión en segunda instancia, lo que no ocurrió en este punto concreto.

15. El tema relacionado con el quorum, es tratado en la demanda aduciendo que asistieron propietarios y/o representantes de 65 apartamentos, que conformaban área privada de 4.313,71 para una asistencia del 67.33% del total del área privada, pero que de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal eran **93** apartamentos que conforman un área privada de **6.406,13** que fueron tenidos en cuenta para la asamblea, pero a renglón seguido afirma que la información no fue actualizada y la verificación de los poderes no se realizó bajo ninguna formalidad y al sustentar la apelación afirma que el quorum *"se calculó realizando un ejercicio de aritmética simple (regla de tres), tomando 96 apartamentos como el 100% de la propiedad horizontal, y las 65 firmas registradas en acta de asistencia; multiplican 65 por 100 dividido 96 resultando un valor de 67%, que es el porcentaje que toman para establecer el quorum"* . **Su inconformidad la relaciona** con que se firma por cada propietario, solo con los datos solicitados encasillados, *"pero posterior a la asamblea se sobrepuso sobre el acta de asistencia el valor del área del apartamento, la fecha y el título del acta"*, además de la suplantación de asistentes, los poderes, hay algunos repetidos, existe poder de propietario a apoderado, pero no se sabe quién vota, situaciones que no fueron valorados en primera instancia.

Para despachar lo anterior, es necesario poner de presente que tan clara es la situación e importancia del coeficiente de copropiedad horizontal, que la doctrina ha dicho lo siguiente, destacando la exequibilidad condicionada establecida por el máximo órgano en materia constitucional: *"Para saber la proporción de los derechos de los propietarios particulares sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en las asambleas o valor del voto y el porcentaje de participación en las asambleas en los gastos comunes, en el reglamento se establecen los coeficientes de copropiedad con base en el área privada de cada bien con respecto al área total. En las propiedades horizontales de uso mixto y en las*

destinadas al comercio los coeficientes tendrán en cuenta, además del área privada destinación y características, como la localización.

"En cuanto a la participación en las asambleas, el coeficiente va a incidir en la fuerza del voto. Las votaciones no son por personas, sino por coeficientes. Por tanto, cuando se toman decisiones en las asambleas de copropietarios, los escrutinios se hacen teniendo en cuenta el coeficiente de quién vota. Por ello los propietarios con mayor coeficiente tienen mayor peso en su voto al momento de una decisión. **Esta norma fue demandada de inconstitucionalidad por romper el principio de igualdad que debe imperar en las democracias. La Corte Constitucional analizó esta situación y en la sentencia C-522 de 2002 declaró exequible la norma, pero sólo cuando las votaciones tuvieran incidencia económica, ya que por el coeficiente mayor también los propietarios tendrían que asumir mayor gasto en las contribuciones para el sostenimiento en general de la copropiedad...**"<sup>2</sup> (resaltos fuera de texto).

En la sentencia, el Alto tribunal también indicó: *Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de **copropietarios de inmuebles destinados a vivienda** las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.* En suma, las votaciones que redundan en lo económico se realizan con cimiento en el coeficiente de propiedad horizontal; las demás, según el concepto de la Corte, serán nominales. La deliberación, o sea, la apertura de la cesión, consulta siempre y sin excepción el coeficiente de copropiedad, en mayoría simple si se trata de la primera convocatoria, o cualquier porcentaje en la segunda.

16. Ahora, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 46 de la ley ya citada, existen eventos en los que se precisa de un quorum

---

<sup>2</sup> OCHOA CARVAJAL, Raúl Humberto. Bienes. Séptima Edición. Editorial Temis, Bogotá, 2011. Pág. 241.

decisorio especial, de máximo el 70% de los coeficientes o de los copropietarios, según la índole de la decisión, salvo la extinción de la horizontalidad, que permite una mayoría superior, como cuando se efectúan *"Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce, cuando se imponen "...expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales."*, se aprueban *"... expensas comunes diferentes de las necesarias."*, se asigna *"... un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario."*, se reforman *"... los estatutos y reglamento."*, se desafecta *"... un bien común no esencial."*, se dispone la *"Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%)."*, se aprueba el *"Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente."*, se busca la *"Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto."*, o se acuerda la *"Liquidación y disolución"* de la persona jurídica. Esas determinaciones son de tanta trascendencia, destacó el legislador, que no pueden tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esa ley.

17. Así las cosas, la parte demandante allegó junto con la demanda, el acta 01 hoy cuestionada, la cual tiene fecha **27 de junio de 2021** que contiene las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria realizada en la unidad hoy demandada, se dejó constancia que los propietarios de la urbanización El Trapiche Núcleo 1, atendieron la convocatoria escrita y publicada por el administrador mediante comunicación y aviso de fecha 11 de junio de 2021. Se hace constar que, durante 15 días, término señalado en la ley 675/01, los estados financieros, información contable, proyecto de presupuesto y demás elementos exigidos por la ley,

estuvieron a disposición de los propietarios. Que asistieron como invitados: Daniela Suárez abogada y Enoris Suarez, contadora. Se establece el **orden del día**.

En el desarrollo de éste último, respecto a la verificación del quorum, "el administrador informó que se encontraban presentes en la reunión 65 propietarios, directamente o por conducto de un apoderado, para una asistencia equivalente al 67.33% del total del área privada..." y se observa en el acta de la asamblea que deja constancia de que se trata de una asamblea general ordinaria de copropietarios, la fecha, hora, el número del acta, la dirección de la unidad donde se celebra, se relaciona un listado que da cuenta del bloque, nombre del propietario, apartamento, si era presente o representado y el área privada, y así con esos datos se verifica la asistencia de 65 personas que representaban un área de 4.313,71 ( misma cifra que reporta el reglamento de propiedad horizontal). Adicional se allega como prueba, la constancia de los asistentes a la asamblea ordinaria, tanto que en los listados donde firmaron se discrimina el número del porcentaje, el apartamento, residente, cédula, celular, correo electrónico, si fue con poder y la firma. Es este listado al que se refiere la impugnante, aduciendo que fue posterior a la asamblea que se sobrepusieron algunos datos, dando a entender con ello que hubo una falsedad, no siendo posible entrar a desconocer el documento solamente con dicha aseveración, cuando no se allega constancia que acredite exactamente qué datos contenía el acta al momento de la firma y cuáles se agregaron posteriormente, (si fue que así ocurrió) porque de ello no se dejó constancia en su momento, ni mucho menos fueron tachados los documentos allegados en el trámite de este proceso. **Respecto a los poderes** repetidos, claramente aluden al bloque 6 apartamento 404 y bloque 3 apartamento 407 de los cuales, en el acta de la

reunión, el primero ni siquiera aparece y el segundo, solo aparece contado una sola vez. Es más, en el audio se escucha que, en una de las intervenciones, se dejó sentado que tenían que tener la precaución que fuera por escrito, que simplemente levantando la mano no se podía votar, porque había participantes por ejemplo, el propietario y la esposa y tenían que evitar un doble voto y así lo admitieron. Según lo dispuesto en el artículo 37, *"la asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados"* y teniendo claro quién es un propietario, es obvio que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, debe demostrar tal condición, cumpliendo los requisitos que exija el reglamento y en el caso concreto, el aportado solo exige que sea *"por medio de comunicación escrita"*. Por tanto, no basta con mostrar inconformidades generales, simplemente atacando los poderes allegados porque se desconoce a quien pertenecía el voto; dicha afirmación necesitaba ser demostrada fehacientemente de tal manera que se vislumbre que ninguno de los allegados cumplía los requisitos para ser tenidos en cuenta. Y qué decir de la supuesta **suplantación de propietarios**, de los cuales ni el mismo demandante supo dar explicaciones, tanto que en el interrogatorio que absolvió **JAIME ARANGO GIRALDO**, fue preguntado: **"Conoció de personas suplantadas? R/. se escucharon rumores... no sé quién lo dijo... se puede evidenciar en el acta... en el desarrollo de la asamblea yo fui elegido como revisor de la misma y no la suscribí porque presentaba errores de fondo, en atención a que me encontraba en la reunión y se evidenciaba que no habían propietarios. P/. usted evidenció que, si no había propietarios, había algunos que tenían poder para que asistieran y votaran por ellos. R/ dentro de la asamblea no se pudo demostrar eso... eso no quedó registrado... no supe quién fue suplantado y no se pudo demostrar"**. Además de lo anterior, no queda ninguna duda que también quedó demostrado que el mismo demandante hizo parte de la comisión verificadora para revisión, él mismo lo afirma en su interrogatorio, lo confirma el señor **SAMUEL**

**DE JESÚS SUÁREZ**, quien es el representante de la sociedad demandada, que se refirió a los puntos que citó el demandante cuando aduce que hubo suplantaciones, advirtiendo que éste *"nunca lo manifestó y si lo hubiera hecho, se hubieran tomado los correctivos del caso...los que asistieron lo hicieron como propietarios o con poder..."* además indicó que *"el señor JAIME ARANGO fue elegido con otras dos personas para verificar el acta y que no la quiso firmar por errores, pero me extraña que si encontró errores no los informó en su momento para hacer las correcciones del caso como sí lo hizo el señor Cristian que fue otro de los escogidos y se hicieron las correcciones, pero Jaime nunca manifestó errores... eso no lo dio a conocer"* y se corrobora también, con los videos que se allegaron donde se ve al demandante revisando y contando los votos y él mismo lo admite, cuando es preguntado en el interrogatorio *"P/. ¿En los videos 1, 2 y 3 usted se ve contando los votos? R/. Sí señora"*. Y ello significa que contrario a lo que se afirma, estuvo pendiente de los pormenores que rodearon el desarrollo de la asamblea y si como se afirma en la demanda, hubo alteraciones, era justamente el encargado de hacerlo ver en su oportunidad, o demostrarlo suficientemente en el desarrollo de este proceso y ya ha quedado claro que de sus manifestaciones en el interrogatorio no es posible deducir las falencias citadas. En ninguno de las situaciones enunciadas se advierte irregularidad que dé al traste con lo decidido.

18. Para el tema relacionado con los parqueaderos, basta simplemente observar la citación que se hizo a la asamblea donde se enlistó como el tema 7. *uso de los parqueaderos comunes por propietarios y externos*, citado de la misma forma en el acta de la asamblea y donde se decidió: *"la asamblea de copropietarios ratificó el uso que se viene haciendo de los parqueaderos desde el año 2006, e igualmente aprobó que a los copropietarios que tuviesen más de un vehículo se les cobraba por el uso de cada celda adicional. La asamblea también aprobó que las celdas de parqueo disponibles fueran utilizadas para el parqueo de vehículos externos*

por mensualidades o por valor día/noche". **En la sustentación que se hace,** la inconformidad se enfatiza en que **las votaciones solo fueron por el cobro del parqueadero,** cuando hubo varias decisiones, lo cual no es cierto, pues basta simplemente con escuchar el audio de la asamblea donde los temas a que se alude fueron tomados, pues se escucha una intervención de una señora que no se identificó y consideró que atendiendo a la ley 675, se debía dejar un acta de la asamblea donde constara que se le va a dar una explotación económica y es en ese momento donde el administrador informa que de la poca documentación que dejó el anterior administrador **DIEGO TABARES,** se puede observar que desde el año 2006 se viene haciendo el cobro, pero desconoce el acta donde consta y por ello, ponen a consideración de la asamblea si se quiere seguir realizando la explotación económica de los parqueaderos o no (hubo varias intervenciones a favor y en contra), en el minuto 29.00 dejan constancia de que van a contar los votos si se está de acuerdo para que se siga explotando económicamente el uso del parqueadero y se escucha que están separando los propietarios y los que tienen poder y como estuvieron de acuerdo, dejan constancia que con ello subsanan cualquier falencia que se pudiera presentar por no contar con los actas. Más adelante se escucha la intervención de varias personas entre ellas JUAN CARLOS OROZCO, DIEGO TABARES, MARTA JIMENEZ, un señor CRISTIAN y otros que no se identificaron y dieron testimonio del tiempo que llevan en la unidad cancelando dicha cuota y explican lo que conocen del cobro de los parqueaderos y en el minuto 38.52 dejan constancia de que la asamblea aprobó que siguieran explotando ese bien común económicamente y con ello se subsanaba cualquier falencia que se presentara por el tema y lanzaron propuestas para el valor en su cobro, estableciendo la posibilidad de no cobro para propietario

que tenga un vehículo, solo se generaba por más de uno y la decisión fue plasmada en el acta.

19. No debe dejarse de lado además, que las actas están consagradas en el artículo 47 de la ley tantas veces citada, que establece para lo que nos interesa: *"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 copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite"*. *"La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite"*. Lo anterior significa que esa acta es la relación escrita de lo que ocurrió en la asamblea de copropietarios, que igualmente debe contener unos requisitos mínimos tal como lo establece la misma ley, porque es una garantía para quienes asistieron y para los que no lo hicieron y como la misma norma lo tiene previsto, como prueba de lo ocurrido mientras no se demuestre lo contrario. Y ello es así, porque se exige la firma del presidente y el secretario tal como consta en la que nos referimos. Entonces no tienen asidero los motivos de inconformidad planteados por la recurrente, cuando alude a que se tomaron tres decisiones en el tema de los parqueaderos, pero las votaciones solo fueron por el valor del cobro del parqueadero adicional, cuando ya se hizo referencia al audio donde claramente cada decisión se hizo de forma independiente y no se comparten sus afirmaciones cuando advierte que ello lograría tener alguna posibilidad de veracidad, si la comisión de verificación integrada por tres propietarios de la copropiedad, entre ellos su apoderado, hubiese firmado el acta, porque ya la norma dispone

quienes son los encargados de suscribirla y no existe prueba de la falta de garantías y formalidades cuando se estaba desarrollando la votación, porque en tal sentido no se allegó prueba ni se dejó constancia al momento del conteo; es más no se mencionan concretamente qué garantías hicieron falta y ello lo corroboró el representante de la sociedad en el interrogatorio, con las manifestaciones a las que ya se hizo referencia. No se encuentran motivos fundados ni argumentos legales ni constitucionales para declarar la nulidad, en tanto se advierte que cada punto fue sometido a votación dejándose constancia de los votos obtenidos y ello no fue desvirtuado por los demandantes, que valga decirlo, tenían dicha carga a través de los diferentes medios probatorios, a quienes correspondía demostrar concretamente que las decisiones adaptadas se realizaron contraviniendo disposiciones constitucionales o legales y así no ocurrió, máxime si se tiene en cuenta que lo que es objeto de impugnación son las decisiones de la asamblea general de copropietarios y no propiamente el acta que las contiene. Además de todo, ese cobro según el administrador, se venía realizando desde años atrás y en la contestación de la demanda se admitió que existe un acta de asamblea del año 2014 donde se dijo: ***"solo tendrán derecho a parquear un solo vehículo por apartamento y quienes tienen más de uno deben pagar por los otros la tarifa establecida por la administración, como también quienes se encuentran en mora con las cuotas de administración no podrán entrar sus vehículos al parqueadero hasta que se pongan al día con sus obligaciones"*** afirmaciones que no fueron desvirtuadas y como lo que estaban regulando era el cobro de una celda adicional por cada apartamento, ello no constituye un cambio de destinación de dónde pueda sugerirse que requería mayoría calificada, pues ya se han enlistado las situaciones en que ello procede, que no es el caso que nos ocupa, lo que sí se evidenció en el audio, es que es justamente decidieron continuar con el cobro de la cuota porque ello

garantizaba una especie de alivio para el pago de la cuota de administración y en eso estuvieron de acuerdo en forma mayoritaria. Pero en términos generales, los puntos de inconformidad presentados, no fueron debidamente acreditados tal como se ha indicado de tal manera que constituyeran alguna de las modalidades pretendidas.

20. El otro motivo de inconformidad tiene que ver con el punto 8 del orden del día, en **la presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021 y nueva cuota de administración. La inconformidad radica** en que, dentro de la asamblea, varias personas no estuvieron de acuerdo con el presupuesto allegado, toda vez que no se discriminaban los valores allí representados; que al igual que los estados financieros presentaban demasiadas irregularidades y no se encontraban acordes a la realidad. La relación de gastos nunca fue llevada a votación por la asamblea y para el incremento de la cuota de administración *"seguimos sujetos a las irregularidades presentadas dentro de la votación realizada"*.

De lo anterior se observa una completa indeterminación, pues no basta con plantear una inconformidad simplemente afirmando que varias personas no estuvieron de acuerdo y ni siquiera se menciona a alguien en particular. En el acta se dejó sentado que con la antelación requerida, el presupuesto estuvo a disposición de los interesados y si se analiza el que fue allegado junto con el acta, se hace una relación de ingresos, en forma mensual y anual en el porcentaje respectivo y discriminando el tipo de ingresos y de la **inconformidad** planteada no es posible determinar a qué se hace referencia. En el audio se deja constancia del componente del presupuesto y se manifestó que en la hoja que se les entregó, se

anota que con el presupuesto de gastos incluyeron el valor del parqueadero que lo tasaron en \$1.500.000 y ese valor arrojaba para cobro de administración \$84.000 y lo sometieron a votación, no se escuchó ninguna inconformidad al respecto a pesar de que se hizo alusión a los gastos, solo surgió una contrapuesta de \$80.000 de aumento en la cuota y que ajustaran el presupuesto a \$80.000, fue el único componente que mereció objeción, incluso pusieron de presente que la cuota era importante en tanto el valor del cobro del parqueadero está ajustado a la cuota de administración. Y aquí el impugnante no demuestra quienes fueron las personas que no estuvieron de acuerdo y no se les tuvo en cuenta y tampoco se afirma qué componente de discriminación hizo falta y dónde y cuáles son las irregularidades concretas. En cada tema que trataron se indicaba qué tenían que votar, si era sí o no simplemente y agregar el número del apartamento y como se hicieron en forma individual no había lugar a confusiones.

Según los videos, es la comisión quien da los resultados e hizo las verificaciones del caso y finalmente llegaron a la decisión plasmada en el acta, no solo con el incremento de la cuota de administración, sino que lo equipararon al valor de la cuota del parqueadero como lo habían planteado, con la votación allí indicada y dejaron constancia de que *"los escrutinios fueron realizados por los señores HECTOR HERNANDEZ, JAIME ARANGO Y CRISTIAN JARAMILLO, con aprobación de la asamblea.* Y nótese que en esa comisión estaba el demandante y no dejó ninguna anotación de alguna irregularidad ni en el video cuando estaban en las verificaciones. Así entonces, con la escasa argumentación que se hace respecto al citado punto, tampoco encuentra la Sala que haya motivos para invalidar lo actuado y ya se ha indicado, que no es competencia de la Sala entrar a analizar

situaciones concretas no enlistadas y desarrolladas con la debida sustentación.

Es necesario dejar sentado que según el acta que se impugna y las disposiciones de la ley 675, la asamblea podía sesionar con un numero plural de propietarios de unidades que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, tal como ocurrió y como fue analizado y no existe constancia de que dicho porcentaje hubiese variado en el desarrollo de la asamblea.

21. Partiendo de los registros que contiene la asamblea en cuanto al índice que tiene cada uno de los asistentes a aquella, es posible concluir que el quórum necesario para deliberar y tomar decisiones válidas por parte de la Asamblea tantas veces citada, fue ajustado a las disposiciones que los rigen; cabe destacar además, que la trasgresión de las normas relativas al quórum decisorio, como cuando se desconoce el mínimo aprobatorio, ya simple, ora calificado, supone la nulidad absoluta de la decisión, como así se dispuso en el inciso final del precepto 45 de la tantas veces mencionada ley 675 de 2001; es decir, si en una reunión de asamblea se entiende aprobada una propuesta, pero a la postre no se alcanzó la mayoría necesaria, la sanción aplicable a esa decisión, supuestamente aceptada, es la de su nulidad absoluta. En este caso concreto, lo inconforme tomó como referente las disposiciones de la H. CORTE CONSTITUCIONAL en la sentencia a que se hizo referencia, tampoco se encuentra vulneración, si se parte justamente de las afirmaciones que allí se hicieron, cuando se resalta que al momento de votar asambleas es necesario distinguir

entre decisiones de tipo económico que suponen una garantía de equilibrio.

22. En las afirmaciones que se hacen en la demanda se habla en términos generales, que las decisiones tomadas son ilegales e inconstitucionales y para sustentarlo, se enfatiza en una asamblea que tuvo las falencias a las cuales ya se hizo alusión que no configuran la nulidad citada; se hizo con el quórum legalmente establecido para ello, las decisiones fueron aprobadas por la mayoría y así, bajo los motivos de inconformidad expuestos ningún incumplimiento se generó y por tanto no se configura vicio alguno.

Como en las pretensiones de la demanda se impugnan decisiones plasmadas en diferentes actas, según se narra en el hecho 14 de la demanda, en la asamblea que se venía desarrollando quedaron pendientes por desarrollar algunos numerales, por lo cual programaron asamblea extraordinaria para el 18 de julio de 2021 a las 10am y la cual no se realizó por falta de quorum y decidieron una de segunda convocatoria para el 22 de julio de 2021 manifestando que se aprobaría o no las decisiones con los asistentes. En esta asamblea se presentaron 38 copropietarios, donde no se verificó ni validó el quorum, ni se comprobó la calidad de los asistentes, sin tener en cuenta porcentajes de coeficientes y si las decisiones obligaban a ausentes disidentes y a los órganos de la administración, según lo dicho por el recurrente.

23. En los reparos presentados a la decisión, solo se aduce que **"estamos impugnando las dos actas, los demandados dicen que el reglamento no fue aprobado, pero se tiene que el reglamento sí fue aprobado, que es sujeto de impugnación, la decisión tomada en la asamblea de segunda convocatoria, ordinal 4, se aprobó el reglamento**

de propiedad horizontal, que no se los hayan registrado es diferente porque no reunía requisitos, no porque no lo hayan aprobado en la asamblea y eso es lo que se impugna, dentro del acta si están aprobadas, que no las registraron es otra cosa” y **nada se alude sobre la decisión tomada respecto al manual de convivencia**; no obstante, en la sustentación sobre este último tema, se afirma sobre su aprobación, advirtiendo que no se realizó ningún tipo de verificación de quorum ni coeficiente, solicitando se declare sin eficacia o nula, para lo cual habrá de advertirse que este punto no será objeto de análisis, por cuanto no fue motivo de reparos y ya se aludió en líneas atrás, su no procedencia en tanto la sustentación debe girar respecto a los puntos que merecieron objeción.

24. Y respecto al reglamento de propiedad horizontal, no cabe duda que para su reforma como tal requería un porcentaje mayor al cual se hizo referencia. No obstante, en el acta si bien es cierto, se dejó anotado que se podía sesionar con los asistentes porque no se estaban modificando áreas privadas, linderos ni coeficientes de propiedad, se trataba de una actualización y así lo aprobaron, también lo es que la propia demandante admite que fue aprobado, pero que no se registró y ello básicamente es la razón para que no sea viable tampoco entrar a declarar una ilegalidad que no tendría sentido, dado que ese hecho impide que tenga efectos, porque no es posible su aplicación sin los requisitos legales, es una actuación que debe registrarse y es imposible anular algo que no es una decisión definitiva y lo que se busca es la legalidad de las decisiones adoptadas. Es más, la misma recurrente alude a que en la asamblea que realizaron este año, con los requisitos legales, se abordó dicho tema y ello sin entrar a analizar la información brindada, porque no hace parte del proceso que nos ocupa y que además, debe tenerse en cuenta que desde el inicio se dejó constancia que las decisiones se registrarían por las disposiciones de

la ley 675/01 dado que el reglamento allegado, tiene una fecha anterior y no fue modificado en la oportunidad indicada.

25. Con lo anterior, no encuentra la Sala prueba contundente en el sentido de haberse lesionado el derecho de los demandantes frente a las decisiones tomadas por las asambleas contenidas en las actas tantas veces citadas, que contravengan disposiciones legales o del reglamento de propiedad horizontal y la parte demandante no demostró dicha ilegalidad en lo que hace relación a falta de quorum o a las irregularidades a las que hizo alusión siendo de su carga; por lo tanto, lo procedente era desestimar las pretensiones y como así lo dijo el A quo, la sentencia de primera instancia será confirmada, con los argumentos que aquí se expusieron y dado el resultado de la impugnación, con condena en costas a la parte demandante.

## artículo 20

### V. DECISIÓN.

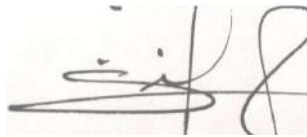
Por mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia del 8 de noviembre de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello, dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actas de asamblea instaurado por NATHALY HOLGUÍN CÓRDOBA Y JAIME LLYUBOMIR ARANGO GIRALDO en contra de la URBANIZACIÓN EL

TRAPICHE NÚCLEO I representada legalmente por SAMUEL DE JESÚS MACIAS GARCÍA atendiendo a las razones aquí expuestas.


**SEGUNDO.** CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante.



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**



artículo 20

**ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA**

**Magistrado**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022