

**TEMA: LEGITIMACIÓN IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEAS PROPIEDAD HORIZONTAL-** Quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho./ **VALIDEZ DE LA ASAMBLEA-**Los copropietarios tienen plena autonomía para adoptar reglamentos y establecer su forma de aplicación, siempre que no afecten derechos fundamentales ni el orden constitucional o legal. La asamblea no puede desconocer su propia normatividad y que cualquier modificación debe realizarse mediante la debida reforma estatutaria.

**HECHOS:** Los demandantes solicitan la nulidad de la asamblea del 26 de marzo de 2022 y del nombramiento del administrador, José Aníbal Rivera Leal, por violaciones a los estatutos y al debido proceso. En sentencia de primera instancia, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, declaró la falta de legitimación de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro para impugnar las decisiones, declaró la caducidad de la pretensión de nulidad del nombramiento del administrador y desestimó las demás pretensiones por falta de pruebas suficientes. El problema jurídico central de la providencia radica en determinar si los demandantes, tienen legitimación para impugnar las decisiones de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Cataluña y si las decisiones tomadas en dicha asamblea, así como el nombramiento del administrador, fueron realizadas conforme a la ley y los estatutos de la propiedad horizontal.

**TESIS:** (...) Para resolver el primer interrogante, ha de precisarse que no existe controversia alguna en cuanto a que Guillermo Enrique Castaño Otálvaro no es titular de bienes de dominio privado y de que afirmó estar legitimado para ejercer la acción por ser residente y compañero permanente de la codemandada, Leny Patiño Montoya. Señaló la Sala en sentencia 017 de 16 de julio de 2024, Rdo. 0526631030012023002050 que la calidad de cónyuge de quien es el titular del derecho de dominio, la existencia misma de la sociedad conyugal, no legitima al cónyuge y socio para controvertir judicialmente las decisiones de los órganos de administración de la copropiedad. En este caso, la calidad de compañero permanente de Castaño Otálvaro, así como tampoco la de ser residente del conjunto inmobiliario. "(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho" (...) Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. "Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga.(...) El segundo asunto, en lo que toca con la elección del administrador, si bien la

pretensión segunda de la demanda estaba dirigida a la declaración de "... la nulidad del último nombramiento como administrador de la Unidad Residencial Cataluña del señor JOSE ANIBAL RIVERA LEAL (...)la inconformidad frente al fallo, abandonó esa senda. En efecto, se dirigió el embate al desconocimiento del acta de 1º de junio de 2017, emanada del Consejo de Administración por desconocimiento de ella por parte de los copropietarios del conjunto residencial, a lo que sumo que no era posible ejercer la acción frente a una diferente a la de asamblea general, ni de Junta ni de socios. Se pretende entonces por la parte recurrente que como el administrador ha venido siendo la misma persona, es posible impugnar el acta de 2017, la que itero fue desconocida por los interesados.(...) Esas expresiones no denotan otra cosa que el conocimiento del nombramiento del administrador desde el año 2017, y siendo así, la caducidad declarada por el a quo encuentra sustento fáctico y jurídico. En lo que toca con el funcionamiento de la Asamblea de 26 de marzo de 2022(...)debe analizarse en primer lugar si la Asamblea transitó bajo la normatividad que la rige, poniendo de relieve que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 es claro en señalar que 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.(...) En el hecho 33 de la demanda se afirmó que iniciada la asamblea del año 2.022, y establecido el quorum, dice el artículo 49º del reglamento de la Unidad Residencial Cataluña, se procederá al nombramiento del presidente de la asamblea quien deberá ser COPROPIETARIO de una unidad de dominio privado, pero que el administrador nombró como presidente de la asamblea a LUZ ASTRID ALVAREZ residente de esta Unidad, NO COPROPIETARIA del apartamento en el que reside, con lo que se violó los artículos 49º y 44º numeral 5º del reglamento de la copropiedad.(...) El a quo considera que el hecho probado, de que la designada no ostenta la calidad de propietaria de una unidad de dominio privado de la copropiedad no tiene la entidad suficiente para invalidar la asamblea, y ese sentido difiere la Sala, puesto que lo que plasma el reglamento es la manifestación de la voluntad de los copropietarios, en cuanto a la elección y funcionamiento del máximo órgano de administración y control del Conjunto Residencial Cataluña Propiedad Horizontal, la que puede ser modificada mediante la debida reforma estatutaria, pero en modo alguno queda facultada la asamblea general para desconocer su propia normatividad, precisando que no se exige que el secretario de la asamblea sea copropietario, ya que el artículo respectivo hace referencia al mismo procedimiento, no a la misma calidad, esto es, que sea elegido por mayoría de votos presentes o por simple aclamación.(...) Si el presupuesto es que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal tienen plena autonomía para adoptar reglamentos y establecer su forma de aplicación en tanto no afecten la vida en comunidad, ni derechos fundamentales como los de intimidad, libre desarrollo de la personalidad o debido proceso, esto es, no perturben el orden constitucional o legal, su desconocimiento genera la nulidad de las reuniones, actos decisiones que vayan en contravía de lo previamente dispuesto en esos reglamentos.(...) por lo que se MOFIDICA dicho numeral en el sentido de DECLARAR la nulidad de la Asamblea General de Copropietarios realizada el 26 de marzo de 2022. Por sustracción de materia no hay lugar a resolver la pretensión relativa a la nulidad de la elección del Consejo de Administración del año 2022.

M.P JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 27/02/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO PARCIAL DE VOTO: NATTAN NISIMBLAT MURILLO



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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

<b>Proceso:</b>	Verbal impugnación actas de asamblea
<b>Radicado:</b>	0501310301720220017802
<b>Demandante</b>	Guillermo Enrique Castaño Otálvaro y Leni Patiño Montoya
<b>Demandado:</b>	Conjunto Residencial Cataluña P.H.
<b>Providencia:</b>	Sentencia 003 de 2025
<b>Tema:</b>	<p><b>Legitimación impugnación actas de asambleas propiedad horizontal.</b> <i>"(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho".</i></p> <p>Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. <i>"Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga.</i></p> <p><i>"Fue en ese contexto que, tras destacar que "una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes" dispuso "declarar exequible el artículo 49, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no</i></p>

	<i>en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia”.</i>
<b>Decisión:</b>	Confirma y modifica
<b>Ponente:</b>	Juan Carlos Sosa Londoño

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Guillermo Enrique Castaño Otálvaro y Leni Patiño Montoya frente a la sentencia de 8 de noviembre de 2023 proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dentro del proceso que promovieron en contra del Conjunto Residencial Cataluña P.H.

## I. ANTECEDENTES

1. Solicitó la parte convocante que, por medio del trámite del proceso verbal de impugnación de actas de asamblea, se hagan las siguientes declaraciones:

*“...**PRIMERA.** se declare la nulidad de la asamblea del 26 de marzo de 2022 por violación directa a lo consagrado en los Estatutos de la Unidad Residencial Cataluña y por violación al debido proceso y al derecho de defensa.*

***SEGUNDA:** Que se declare la nulidad del último nombramiento como administrador de la Unidad Residencial Cataluña del señor JOSE ANIBAL RIVERA LEAL, nombramiento efectuado por UBALDO COSSIO el 8 de febrero de 2.022, quien no era presidente del Consejo de administración, ni estaba facultado ni legitimado para renovar el contrato del administrador, vulnerando con su actuar los requisitos de forma y de fondo que consagra la ley, el Reglamento de la Unidad Residencial Cataluña y las cláusulas del mismo contrato para dichos actos.*

***TERCERA:** Ordenar que de manera inmediata se convoque a asamblea extraordinaria a fin de que se inicie el nombramiento del Consejo de Administración, el presidente del Consejo de administración y administrador y demás actos de interés conforme a los lineamientos trazados en los estatutos de la Unidad Residencial Cataluña y en la Ley 675 de 2001 que regula lo relacionado con la Propiedad Horizontal.*

***CUARTA:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados...”*

2. Como sustrato de sus pedimentos se compilan los siguientes supuestos fácticos:

**a)** Guillermo Enrique Castaño Otálvaro y Leni Patiño Montoya son propietarios y residentes del apartamento 213 agrupación 2 – 3, bloque 2 del Conjunto Residencial Cataluña de la ciudad de Medellín.

**b)** En la asamblea general ordinaria programada y realizada en el mes de marzo de 2017 se eligió el Consejo de Administración compuesto por 6 miembros (John Jairo Mosquera C, Carlos Mesa Suarez, José Antonio Quintero, Nelson Díaz C, Rubén Polo y Albeiro Marulanda) violando el artículo 50 del reglamento de la Unidad Residencial Cataluña, que dice:

*“ Artículo 50: EL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Estará integrado por un número IMPAR de cinco (5) o más miembros principales. Estos miembros deberán ser COPROPIETARIOS. “ Las decisiones y actuaciones de este Consejo de Administración regirán hasta el mes de marzo del siguiente año 2018...”*

**c)** El nombramiento del administrador por parte de los miembros del Consejo de Administración contenido en acta nro. 005 del 1º de junio de 2017, es violatorio de los artículos 50 y siguientes del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandada, como que, refieren los convocantes no hubo estudio previo de por lo menos tres (3) hojas de vida (art 57), no se cumplió con lo ordenado por el artículo 52º que señala que el nombramiento del administrador debe recaer en un profesional idóneo para administrar la Copropiedad (Art 57º), ni tampoco el artículo 50º que habla de un número impar de los miembros que integran el Consejo y éste estaba integrado por seis (6) con el agravante de que a dicha decisión del nombramiento del administrador no asistieron dos de esos miembros (Rubén Polo y José Antonio Quintero).

**d)** Relata la demanda que en la fecha en que se llevó la asamblea ordinaria plasmada en el acta cuestionada, sólo asistieron 4 miembros del Consejo de Administración, y no contaban con las hojas de vida de los candidatos aspirantes a ocupar el cargo de administrador de la Unidad, el que reemplazaría a la administradora saliente, Rosalba Ochoa, y como aquella debía entregar su cargo y hacer el respectivo empalme, los cuatros miembros del Consejo asistentes a esa reunión de manera improvisada comisionaron a José Aníbal residente de la Unidad Residencial, (invitado) para que los sacara de ese momento apremiante con la anterior administradora y proceder con el empalme respectivo.

e). En el acta cuestionada se anotó:

*“...Se hace lectura del informe del comité de asuntos laborales en relación a la entrevista de las personas que aspiraban al cargo de administrador(a). Se elaboró un cuestionario de diez (10) preguntas que se orientaba a conocer la visión general que tenía sobre lo que implica una administración de una empresa. Se anexa cuestionario – entrevista con cada puntaje promedio.*

Cuestionario que dicen los actores nunca fue anexado, y en el supuesto de que si hubiese existido, el mismo era para hacerlo en días posteriores a dicha reunión a los posibles aspirantes que presentaran la hoja de vida para ocupar el cargo de administrador.

Asimismo, se expresó:

*“ Al terminar la entrevista con cada una de las personas, se hizo una evaluación promedio. En este proceso de selección y hoja de vida, el señor José Aníbal Rivera L, logra el mayor puntaje y con disponibilidad inmediata. ”*

Afirmación que dicen los convocantes no concuerda con la realidad, haciendo alusión a que a dicha asamblea no asistieron personas diferentes a las que quedaron escritas, el único diferente y ajeno e invitado a asistir a la misma fue José Aníbal Rivera L., de quien refulgen fue elegido de manera irregular y caprichosamente como administrador de la Unidad Residencial por cuatro (4) de los seis (6) miembros que integraban el Consejo de administración, con total y absoluta violación del reglamento de la Unidad Residencial en sus artículos 50º (número impar de miembros), 52º (administrador profesional), 55º numeral 7º (velar porque se cumplan todas las normas de este estatuto) y 57º (por lo menos tres propuestas de personas idóneas). Tampoco quedó consignado cuántas fueron esas personas que supuestamente se presentaron como candidatos aspirantes al cargo de administrador, ni quiénes fueron los entrevistados por el Consejo de administración, ni por cuantos votos de los cuatro consejeros que asistieron a esta reunión fue elegido dicho administrador.

f) Exponen que las actuaciones ilegales, irregulares y arbitrarias del Consejo de administración, y directamente de su presidente John Jairo Mosquera, no son sólo las ya descritas, pues dicen que en el acta el contrato celebrado con el administrador designado, se dijo que este era por tres meses y en el contrato firmado quedó consignado que era por 4, (desde el 5 de junio de 2017 hasta el 5

de octubre de 2017). Vencido el término de los cuatro (4) meses de este contrato, como ninguna de las partes avisó por escrito con una antelación de treinta días (30) a la otra su intención de prorrogar o terminar el contrato, éste se prorrogó automáticamente por otros cuatro (4) meses, es decir, desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 6 de febrero de 2018 (PRIMERA PRÓRROGA. El contrato en su cláusula tercera habla de tres posibles prórrogas) y como el periodo del Consejo de administración de ese momento iba hasta el mes de marzo de 2018 era perfectamente válida la renovación y prórroga y firmado el contrato por quien fungía como el presidente de ese Consejo de administración, John Jairo Mosquera, contrato que exponen se renovó una y otra vez de manera ilegal sin cumplimiento de los requisitos consagrados en el Reglamento de la Unidad Residencial con respecto a las condiciones académicas que debe cumplir el administrador.

**g)** Se alude que en los meses subsiguientes a la renovación *“ilegal, irregular y violatoria del reglamento de la copropiedad y de todos los contratos firmados con el incompetente, inepto e incapaz administrador”*, comenzaron a aflorar las inexactitudes en las actuaciones tanto administrativas como financieras de la Unidad Residencial, tales como disponer del fondo de imprevistos *motu proprio* sin la autorización de la asamblea general, cobro en los intereses de mora en cuotas de sostenimiento por debajo del permitido legalmente, facturación de cuotas de sostenimiento y recaudo con un software que fácilmente podía ser violentado, pésima elaboración del presupuesto de gastos 2019 –2020, inconsistencias en las fórmulas de las prestaciones sociales y nómina, diferencias fuera de toda proporción entre lo presupuestado y lo ejecutado), ausencia de caja menor y manejo de efectivo (para el pago de proveedores de bienes y servicios se utiliza las transferencias bancarias), pésimo e irregular manejo del recaudo, recuperación de la cartera morosa, inversiones presupuestadas que resultaron con sobre costo en su ejecución, diferentes sumas en el costo de la compra de cámaras (aparece un valor de compra por 35.000.000 y en el contrato 36.200.000 y no da razón de las diferencia), dudas en la información dada para la adquisición de la póliza de seguro de la unidad residencial, Improvisación al momento de contratar con entidades bancarias lo que ha incidido en la relación costo – beneficio, desconocimiento total y absoluto en lo referente al sistema de seguridad y salud en el trabajo, improvisación en la contratación de personal con continuos cambios con inestabilidad hasta el punto de contrataciones de personal que no

permanecen más de un mes en su cargo lo que incide y demuestra una crisis de carácter permanente en el manejo de personal con las consecuencias financieras y de gestión que ello conlleva, pésima gestión de la Contadora y de la Revisora fiscal (con informes en la asamblea general de 2019 no apropiados, en el caso de la contadora omitiendo presentar documentación soporte, respondiendo preguntas a medias, omisión de la Revisora Fiscal de presentar su respectivo informe con las consecuencias graves que ello significa para la buena marcha y gestión de los objetivos de la Unidad Residencial), y ausencia de control y manuales de procedimiento para atender las necesidades de la copropiedad.

**h)** Todas estas anomalías presentadas, incidieron en que varios copropietarios promovieran acción de tutela en contra de la copropiedad accionada, que fue fallada en favor de los actores y se concedió a la accionada un tiempo prudencial para que cumplieran y corrigieran todas esas actuaciones contables y administrativas irregulares e ilegales del administrador, contadora y Revisora Fiscal considerando, tiempo prudente, hasta la realización de la próxima asamblea general de copropietarios para que se presentara el respectivo informe subsanando todas esas irregularidades y actuaciones ilegales tanto contables, financieras como administrativas.

**i)** En la asamblea realizada el 23 de marzo de 2019 se elige nuevo Consejo de administración, el mismo que regiría hasta el 23 de marzo de 2020 (INICIO DE LA PANDEMIA). Este consejo nombra un nuevo presidente, Ubaldo Cossio, en reemplazo de John Jairo Mosquera. En marzo de 2020 se realizaría como todos los años, la asamblea general en la que se elegiría el nuevo Consejo de administración que reemplazaría el que actuó hasta el 23 de marzo de 2020 con su presidente Ubaldo Cossio, es decir, en marzo de 2020 cesaron las funciones tanto del Consejo de administración como las de su presidente, los mismos que serían reemplazados por los que se elegirían en la asamblea del mes de marzo de 2020, pero por motivo de la llegada de la pandemia, la asamblea del 2020 no se pudo realizar, al igual que la asamblea del 2021 por la misma razón, lo que significaba que El conjunto Residencial estaba acéfalo tanto de Consejo de Administración como de presidente del mismo, porque el periodo de estos había vencido el mes de marzo de 2020.

**k)** Programada la asamblea general del 26 de marzo de 2022 en la que se elegiría el nuevo Consejo de administración y presidente de los que estaba acéfalo el Conjunto Residencial Cataluña, para el efecto, un grupo de copropietarios acuciosos y tratando de evitar que el ilegal contrato con el administrador (vencía el 7 de febrero de 2022) se renovara automáticamente por otros 3 años más, si nadie le notificaba su terminación, le solicitan al que fungió como presidente del último Consejo de administración Ubaldo Cossio, para que notificara con 30 días de anticipación, que quedaba en interinidad en el cargo después del 7 de febrero de 2022 hasta el próximo 26 de marzo de 2022 cuando se elegiría nuevo Consejo de administración, nuevo presidente del Consejo y nuevo administrador, pero contrariando dicha petición tal vez por desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Cataluña y directamente el artículo 51º, y sin estar facultado para ejercer funciones de presidente por haber finiquitado su período renovó el contrato a *motu proprio* por un año más al anterior administrador.

**3.** El conjunto residencial convocado se pronunció frente a los hechos y pretensiones de la demanda, refiriendo no ser cierto lo reclamado por los actores, puesto que afirman que en la asamblea general ordinaria del 25 de marzo de 2017, se eligió el consejo de administración, el cual fue conformado por 7 miembros de acuerdo al acta de asamblea de copropietarios, y nombramiento del nuevo administrador para el periodo correspondiente se realizó acorde con los requisitos de ley, por lo que el consejo de administración acordado de manera legal procedió a realizar el estudio y depuración de profesionales aptos para tal labor, para lo cual se realizó una entrevista para confirmar su idoneidad y aptitud para tal cargo, y conforme a su criterio nombró a José Aníbal Rivera como administrador por un periodo inicial de tres meses, tal y como quedo plasmado en el acta N 005 de del 1º De junio de 2017, previo proceso de selección con las hojas de vida de quienes se postularon para tal labor, reiterando que el administrador designado ya hacía parte del Consejo de administración desde el 25 de marzo de 2017.

Dijo que, el proceso de selección del administrador es competencia única y exclusivamente del consejo de administración, y bajo esa circunstancia fue que la asamblea lo escogió para representar los intereses de todos y cada uno de los propietarios, reiterando, que la selección de aquél no es competencia de los

propietarios que no pertenezcan al consejo de administración, y por dicha razón no se dio a conocer ni la hoja de vida de quien sería el nuevo designado, ni del cuestionario solicitado por el demandante. El Consejo de administración nombró a José Aníbal Leal en tal cargo en virtud de su criterio de selección teniendo en cuenta tanto sus aptitudes, experiencia, condición académica y el presupuesto con que cuenta la unidad residencial para sufragar tal cargo.

## II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en audiencia del 8 de noviembre de, profiere sentencia en la que dispuso:

*“...PRIMERO. Estimar la excepción oficiosa de falta de legitimación en la causa por activa de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, en nombre propio, al no ostentar la calidad de propietario de un bien privado del Conjunto Residencial Cataluña.*

*SEGUNDO: Estimar la excepción oficiosa de caducidad respecto de la pretensión segunda, y las decisiones de la Asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Cataluña anteriores al año 2022, enunciados en los hechos de la demanda.*

*TERCERO: Desestimar las excepciones tercera y cuarta por ausencia de presupuestos axiológicos de la pretensión.*

El juez de instancia inició su exposición con el análisis normativo aplicado al caso concreto, para el efecto, hizo alusión a la Ley 675 de 2001 y el estatuto de propiedad horizontal, estipulando que el artículo 47 de la referida ley señala que la copia del acta, debidamente suscrita por el presidente y el secretario, constituirán prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, es decir, que éstos son fedatarios de lo que ocurrió en la Asamblea, y dicha acta se constituye entonces en un medio probatorio, precisando que, en virtud de la libertad probatoria que contempla el Código general del proceso en el artículo 165, quiere decir que lo acontecido en la Asamblea de Copropietarios puede ser demostrado de otra manera, verbigracia mediante un video o audio de la Asamblea de Copropietarios, el que refirió constituye un documento que fue acompañado como prueba con la contestación a la demanda y al momento de la exhibición, concluyendo de esta forma que la citada ley no impone un condicionamiento en cuanto a la calidad del Presidente o Secretario, como sí lo hizo con la calidad de ser copropietario, y por ello afirmó que aunque los

reglamentos de propiedad horizontal podrían contemplarlo como en este caso aconteció, dicha exigencia superaría las previstas en la Ley 675 del 2001 y aun así, esa contravención de los estatutos no tendría una relevancia sustancial para desconocer las decisiones adoptadas en la Asamblea cuando, como en este caso existe una prueba alterna en virtud del artículo 165 ibidem, da fe que las actas se corresponden con lo realmente acontecido, memorando que el principio de relevancia de la ineficacia del negocio, no cualquier divergencia, no cualquier contravención da lugar a anular un acto jurídico, sino que debe consultarse la relevancia del error y qué es lo que buscaba dicha cláusula contractual o disposición legal, en este caso, el artículo 47, señala, que la firma del Presidente y Secretario se hará con la finalidad de dar fe, precisando que la exigencia contemplada en un estatuto para que Secretario y Presidente deban ser copropietarios excede lo contemplado en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001, pues dijo bastaba con que el juez diera fe de lo acontecido y que además existiera un sistema de grabación de lo que sucedió abonado a la buena fe de quién actúa como Presidente y Secretario son suficientes entonces para cumplir con lo previsto en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.

Después de abordar este tema, descendió al estudio de la legitimación en la causa para impugnar las actas de asamblea, estableciendo que según lo consagrado en el artículo 49 de la citada ley sólo tienen tal facultad, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, aquellos diferentes a estas personas no pueden impugnar esas decisiones, por ello, hizo alusión que el demandante Guillermo Enrique Castaño Otálvaro es profesional del derecho que actúa también en nombre propio, y este adujo ser propietario al indicar en el escrito de demanda *“somos propietarios y residentes del apartamento 213, agrupación 23, bloque 2 del conjunto residencial Cataluña de la ciudad de Medellín”*, aduciendo el juez que antes de proferir sentencia se le indagó el porqué de su afirmación acerca de ser propietario del inmueble y mencionó que en un futuro podría iniciar un proceso de pertenencia, resaltando el fallador que como abogado con formación en leyes, le es exigible conocer que la calidad de propietario se acredita exclusivamente por ser una prueba solemne con el certificado de tradición y libertad, y que los modos de adquirir el derecho de dominio entre ellos son la tradición y si bien la prescripción adquisitiva es uno de ellos, con posterioridad a la anotación 19 del folio de matrícula inmobiliaria número 00129281, no se encuentra ningún otro acto traslativo del derecho de dominio y como se anticipó la legitimación para impugnar

decisiones de Asamblea recaen exclusivamente en los copropietarios calidad que como se vio, no es satisfecha, no es cumplida por Guillermo Enrique Castaño, (actuando en nombre propio) por lo que conllevó a desestimar sus pretensiones de impugnación de actas asamblea.

Prosiguió con el análisis del artículo 382 del C. General del Proceso, para lo cual dijo, la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de Derecho privado solo podrá proponerse so pena de caducidad dentro de los 2 meses siguientes, haciendo énfasis en esta norma a propósito de lo alegado por el apoderado de la parte demandante, donde dijo, pareciera sugerir o pareciera desconocer que las decisiones adoptadas por un órgano de dirección, como precisamente lo es la junta de copropietarios o en la que tantas veces se ha dolido, el consejo de administración, es susceptible de impugnación. De hecho, refirió dentro de las funciones del administrador de la propiedad horizontal está llevar el libro de actas de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, decisiones que consideró pueden ser impugnadas, sin embargo, agregó solo pueden impugnarse entre los 2 meses siguientes a la celebración, ello a propósito de los hechos alegados por el apoderado de Leny Patiño Montoya, en cuanto reprocha decisiones adoptadas por el Consejo de Administración que ocurrieron en el año 2017. Decisiones, frente a las cuales puso de presente ya habría operado la caducidad de los 2 meses, como fue el nombramiento del administrador de la propiedad horizontal que reiteró, se tomaron hace más de 5 años, respecto de las cuales dijo operó la caducidad, resaltando que dicho fenómeno es una sanción procesal que impide que puedan debatirse ante la jurisdicción los hechos propios de esa acción, es decir, ocurre una preclusión aunque en gracia a discusión, pudiera decirse que esos hechos en verdad se presentaron y que constituyeron irregularidades en virtud de dicha figura no pueden ser debatidas en la jurisdicción y el juez no puede pronunciarse sobre estas; por tanto, bajo ese análisis declaró la caducidad de la acción respecto a la pretensión 2 de la demanda.

Por último, desestimó las pretensiones primera, tercera y cuarta por ausencia de presupuestos axiológicos de la pretensión, tras concluir que no se logró acreditar el vicio que invalidara la decisión tomada por la asamblea, recordando que se cumplieron con los requisitos para el nombramiento e instalación del Consejo de Administración, tales como estar conformado por un número impar, 5 o más y la

calidad de propietarios que en el caso objeto de controversia fueron 7, resaltando que Ana Lucía Tabares, quien también es secretaria de la Asamblea y además fue nombrada como miembro del Consejo, ostenta también la calidad de propietaria y con respecto a la Presidenta, Luz Astrid Álvarez, si bien dijo no ostenta la calidad de propietaria como fue reseñado anteriormente, la ausencia de dicha calidad no se exigía por la ley 675 y en gracia de discusión, esa falencia no tiene la fuerza suficiente para invalidar las decisiones adoptadas por la Asamblea.

### III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue recurrida por la parte convocante una vez proferida la sentencia, interpuso recurso de apelación, esbozando como reproches en esencia los siguientes, que fueron debidamente sustentados en esta instancia:

(i) En lo que toca con la falta de legitimación en la causa, dijo el codemandante y apoderado de parte actora: *“Manifiesta igualmente en el interrogatorio el interrogado que al suscrito lo conoce como “inquilino” y que a la demandante Leny Patiño la ha visto una sola vez en 5 años, afirmación absolutamente falsa, pues en todos estos 5 años son múltiples las veces que la señora Patiño y el suscrito hemos visitado la oficina de la administración precisamente para reclamarle por sus actuaciones ilegales, irregulares, con las que demuestra su nivel de escolaridad bajo y no competente para ocupar ese cargo, le miente a la judicatura manifestando que solo la ha visto una vez omitiendo decir que son muchas las veces que le ha escrito a su correo, miente también al manifestar que el suscrito es “inquilino” cuando todos los empleados antiguos de la administración saben que soy el compañero de la señora Patiño”.*

(ii) Frente al nombramiento del administrador, expresó *“Se le insiste al despacho por parte del suscrito, para que se tenga en cuenta la forma ilegal y fraudulenta en la que fue elegido este administrador mediante el ACTA No 005 DEL 1º DE JUNIO DE 2017 (Ver escrito anexo) por un Consejo de administración ilegal, nombramiento con el que se le mintió a la comunidad de Cataluña y ahora se le miente y engaña a la judicatura, nombramiento ilegal y violatorio del Reglamento Interno del Conjunto Residencial Cataluña en todos los artículos antes mencionados y principalmente el artículo 57, que debido a su ineptitud, inexperiencia, incuria y no idóneo para desempeñar este cargo, a hoy 12 de enero de 2024 sigue afectando a la comunidad por las actuaciones irregulares tanto contables, financieras, administrativas y de convivencia de este administrador que están dando al traste con el presupuesto de este Conjunto Residencial y de todos sus copropietarios.*

*“Desconoce el Juez 17 Civil del Circuito que las actas que se impugnan son las de las asambleas generales, actas de Juntas directivas o de Socios que son todas de conocimiento general y público, mas no así las actas que se producen por los órganos internos de estas instituciones, en este caso del Consejo de Administración, actas que solo son conocidas por el respectivo órgano interno*

*(Consejo de administración) y no del conocimiento de todos los copropietarios del conjunto residencial. Salta entonces la pregunta: ¿Cómo y ante quien se impugnaba esa acta del 1º de junio de 2017, en caso de que se hubiera conocido o hubiera sido puesta en conocimiento de la comunidad de Cataluña (cosa que nunca ocurre, pues esas decisiones son del fuero interno de cada entidad) si no es un acta de asamblea general, ni de Junta ni de socios? Erra pues el Juez en esta conclusión*

*Desconoce el juez que ese nombramiento ilegal y fraudulento del administrador por parte del ilegal Consejo de administración del 1º de junio de 2017 afectó y está afectando con las actuaciones ilegales, absurdas y arbitrarias tanto del año 2022, 2023 y ahora del 2024 de este ilegal, inexperto e inepto administrador y con ellas la buena marcha en materia contable, financiera, administrativa y de convivencia del Conjunto residencial y de todos sus habitantes.*

*Se pregunta entonces, ¿si ya está comprobado suficientemente el ilegal y fraudulento nombramiento de este administrador, por un ilegal Consejo de administración, entonces nos lo tenemos que aguantar hasta que despedace y arruine la Copropiedad por el simple hecho de que no se impugnó el acta de su nombramiento en el año 2017, la misma que no era posible impugnar como se acaba de explicar renglones atrás? Se pregunta entonces, ¿si ya está comprobado suficientemente el ilegal y fraudulento nombramiento de este administrador, por un ilegal Consejo de administración, entonces nos lo tenemos que aguantar hasta que despedace y arruine la Copropiedad por el simple hecho de que no se impugnó el acta de su nombramiento en el año 2017, la misma que no era posible impugnar como se acaba de explicar renglones atrás?*

*(iii) Frente al Consejo de Administración, expresó: “Manifiesta el demandado en el interrogatorio y según documentos solicitados y aportados en la misma audiencia y omitidos, como se acaba de manifestar, de enviarlos al correo del demandante, que las integrantes del Consejo que no son propietarias son cuatro: DIANA LUCIA TABARES, LUZ ASTRID ALVAREZ, ADRIANA MARIA CARDONA y JACQUELINE FIGUEROA y aportó los respectivos Certificados de tradición. Se manifestó en repetidas ocasiones en el texto de la demanda que la que fungió como Presidenta de la asamblea General de Copropietarios en el 2022 fue la señora LUZ ASTRID ALVAREZ y el juez en una desatención analiza es el certificado de tradición de la Consejera Diana Lucia Tabares, manifestando que la presidenta si cumple con lo señalado en el artículo 49 del Reglamento Interno que por lo tanto daba por superado el asunto, aclaración que le hace el apoderado demandante, de que no era esta señora la que fungió como presidenta sino la señora LUZ ASTRID ALVAREZ, manifestando el apoderado del demandado que efectivamente quien había fungido como presidente en el 2022 había sido esta señora pero que ella no era propietaria pero había llevado un poder del propietario que la habilitaba como delegada y que por lo tanto podía actuar como presidenta de la asamblea por haber sido elegida por la misma asamblea, contraviniendo lo preceptuado por el artículo 49 del reglamento interno del Conjunto residencial Cataluña, que señala que el presidente de la asamblea debe ser COPROPIETARIO.*

*El juez en su análisis a esta controversia y a lo indicado por el mencionado artículo, manifiesta que de acuerdo con lo señalado por el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, no señala ni exige que la necesidad de ser copropietario para fungir como presidente de la asamblea ni como secretario de la misma, y según su*

*criterio, la Ley 675 de 2001 no impone un condicionamiento en cuanto a la calidad del Presidente y Secretario de la Asamblea en que sean copropietarios, y si el Reglamento interno del Conjunto Residencial lo exige, al acatar lo señalado por el artículo 49 de dicho reglamento se estaría EXCEDIENDO en lo señalado por la Ley 675, extraña y caprichosa decisión, con lo que da a entender que la existencia del reglamento del Conjunto Residencial no tiene ninguna importancia.*

*Así entonces, al igual que se le solicita en las pretensiones de la demanda, el Consejo de Administración elegido en la asamblea General de Copropietarios del año 2022 deberá ser declarado ilegal y nulo y con él todas sus actuaciones realizadas hasta la fecha, por haber sido integrado por tres miembros que no son copropietarios y actuaron como delegados, poder que solo era válido para la reunión que la motivó y esa era la asamblea general de copropietarios de 2022 y que una vez terminada ésta, terminó también con ella el efecto del poder otorgado al delegado.*

#### **IV. CONSIDERACIONES**

**1.** Del extenso escrito de sustentación del recurso se puede traducir que el orden lógico para desatar la alzada es el siguiente:

**(i)** El relativo a la legitimación en la causa de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro quien sin ser propietario impugna decisiones de los órganos de administración de la copropiedad.

**(ii)** La nulidad del nombramiento como administrador de la Unidad Residencial Cataluña de José Aníbal Rivera Leal, efectuado por Ubaldo Cossio el 8 de febrero de 2022, sin ser presidente del Consejo de administración, ni facultado ni legitimado para renovar el contrato del administrador, vulnerando con su actuar los requisitos de forma y de fondo que consagra la ley, el Reglamento de la Unidad Residencial Cataluña y las cláusulas del mismo contrato para dichos actos (pretensión segunda)

**(iii)** La ilegalidad del Consejo de Administración elegido en asamblea de 26 de marzo de 2022.

**2.** Para resolver el primer interrogante, ha de precisarse que no existe controversia alguna en cuanto a que Guillermo Enrique Castaño Otálvaro no es titular de bienes de dominio privado y de que afirmó estar legitimado para ejercer la acción por ser residente y compañero permanente de la codemandada, Leny Patiño Montoya. Señaló la Sala en sentencia 017 de 16 de julio de 2024, Rdo.

0526631030012023002050 que la calidad de cónyuge de quien es el titular del derecho de dominio, la existencia misma de la sociedad conyugal, no legitima al cónyuge y socio para controvertir judicialmente las decisiones de los órganos de administración de la copropiedad. En este caso, la calidad de compañero permanente de Castaño Otálvaro, así como tampoco la de ser residente del conjunto inmobiliario. En efecto, se dijo por el Tribunal:

**“3.** De otro lado, no desconoce la Sala que efectivamente, como se dijo por el apelante, la Corte Constitucional señaló que:

*“(…) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho”<sup>1</sup>.*

Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. *“Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga.*

*“Fue en ese contexto que, tras destacar que “una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes” dispuso “declarar exequible el artículo 49, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia”<sup>2</sup>.*

---

<sup>1</sup> C-318 de 2002

<sup>2</sup> Sent. Sala Civil. Tribunal Superior de Santiago de Cali, 11 de mayo de 2021 M.P. César Evaristo León Vergara. Exp. 008-2019-00169-01

En conclusión, frente a la manifiesta falta de legitimación en la causa de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, se confirmará el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia.

3. El segundo asunto, en lo que toca con la elección del administrador, si bien la pretensión segunda de la demanda estaba dirigida a la declaración de “... *la nulidad del último nombramiento como administrador de la Unidad Residencial Cataluña del señor JOSE ANIBAL RIVERA LEAL, nombramiento efectuado por UBALDO COSSIO el 8 de febrero de 2.022, quien no era presidente del Consejo de administración, ni estaba facultado ni legitimado para renovar el contrato del administrador, vulnerando con su actuar los requisitos de forma y de fondo que consagra la ley, el Reglamento de la Unidad Residencial Cataluña y las cláusulas del mismo contrato para dichos actos*”, la inconformidad frente al fallo, abandonó esa senda.

En efecto, se dirigió el embate al desconocimiento del acta de 1º de junio de 2017, emanada del Consejo de Administración por desconocimiento de ella por parte de los copropietarios del conjunto residencial, a lo que sumo que no era posible ejercer la acción frente a una diferente a la de asamblea general, ni de Junta ni de socios. Se pretende entonces por la parte recurrente que como el administrador ha venido siendo la misma persona, es posible impugnar el acta de 2017, la que itero fue desconocida por los interesados.

Delanteramente se advierte el fracaso de la censura como que, en el mismo escrito de sustentación se dijo que “*en todos estos 5 años son múltiples las veces que la señora Patiño y el suscrito hemos visitado la oficina de la administración precisamente para reclamarle por sus actuaciones ilegales, irregulares, con las que demuestra su nivel de escolaridad bajo y no competente para ocupar ese cargo, le miente a la judicatura manifestando que solo la ha visto una vez omitiendo decir que son muchas las veces que le ha escrito a su correo, miente también al manifestar que el suscrito es “inquilino” cuando todos los empleados antiguos de la administración saben que soy el compañero de la señora Patiño.*” Esas expresiones no denotan otra cosa que el conocimiento del nombramiento del administrador desde el año 2017, y siendo así, la caducidad declarada por el a quo encuentra sustento fáctico y jurídico.

4. En lo que toca con el funcionamiento de la Asamblea de 26 de marzo de 2022, debe recordarse que el reglamento de propiedad horizontal es *“un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”*<sup>3</sup>, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía, y en ese sentido, desde ya se advierte por la Sala que la reglamentación de los órganos de administración previstos en la ley 675 de 2001 resulta supletiva de la voluntad de los copropietarios quienes pueden, como en efecto lo hicieron en el reglamento que los rige, determinar el funcionamiento y facultades de la Asamblea, puesto que tal regulación en nada afecta aquellos derechos fundamentales. He aquí las previsiones reglamentarias, en lo pertinente:

ARTICULO 44. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. ...Numeral 5) elegir entre sus miembros un consejo de administración, integrada por un número impar de cinco (5) o más copropietarios de las unidades privadas respectivas, y que sean residentes en la urbanización-

ARTICULO 49. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. 1) establecido el quorum, la asamblea de copropietarios quedará instalada. En principio presidirá la reunión el administrador, a la falta de este el presidente del consejo de administración. Organizada la asamblea se procederá al nombramiento de presidente de la asamblea, por mayoría de votos presentes o por simple aclamación. El presidente deberá ser copropietario de una unidad de dominio privado. Actuará como secretario la persona que designe la misma asamblea con igual procedimiento. (ser copropietario, fuera de texto) ”

ARTICULO 50. el consejo de administración. estará integrado por un número impar de cinco (5) o más miembros principales. estos miembros deberán ser copropietarios ”

5. Luego, debe analizarse en primer lugar si la Asamblea transitó bajo la normatividad que la rige, poniendo de relieve que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 es claro en señalar que La copia del acta debidamente suscrita será prueba

---

<sup>3</sup> T-035 DE 1997

suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

En el hecho 33 de la demanda se afirmó que iniciada la asamblea del año 2.022, y establecido el quorum, dice el artículo 49º del reglamento de la Unidad Residencial Cataluña, se procederá al nombramiento del presidente de la asamblea quien deberá ser COPROPIETARIO de una unidad de dominio privado, pero que el administrador nombró como presidente de la asamblea a LUZ ASTRID ALVAREZ residente de esta Unidad, NO COPROPIETARIA del apartamento en el que reside, con lo que se violó los artículos 49º y 44º numeral 5º del reglamento de la copropiedad.

Al dar respuesta a ese hecho la copropiedad demandada, en lo pertinente, dijo: *“Como bien lo reza el artículo 49º de los Estatutos de la Copropiedad, es la Asamblea General la encargada de nombrar al presidente de la misma por mayoría de votos presentes o por simple aclamación”.*

En efecto, no existe duda de que la Asamblea fue debidamente instalada, y en cuanto a la designación de su presidente y secretario, el punto 3 del Acta es del siguiente tenor:

**3. Elección del presidente y secretario de la asamblea:** *El señor José Aníbal Rivera Leal pregunta a los asistentes quien se quiere postular como presidente de la Asamblea. Después de que la Asamblea se pronuncia negativamente sobre la postulación de algunos copropietarios, es elegida por unanimidad la señora **LUZ ASTRID ALVAREZ**, residente en el apartamento 310 Bloque 5 de la Agrupación 1-3*

*Bajo el mismo criterio es elegida como secretaria de la Asamblea **DIANA LUCÍA TABARES ALVAREZ**, residente en el apartamento 305 Bloque 7 de la agrupación 2-3.*

*Los nombrados aceptan el encargo y proceden a desempeñarlo de manera inmediata”. – negrillas son del texto -*

6. El *a quo* considera que el hecho probado, de que la designada no ostenta la calidad de propietaria de una unidad de dominio privado de la copropiedad no tiene la entidad suficiente para invalidar la asamblea, y ese sentido difiere la Sala, puesto que lo que plasma el reglamento es la manifestación de la voluntad de los copropietarios, en cuanto a la elección y funcionamiento del máximo órgano de administración y control del Conjunto Residencial Cataluña Propiedad Horizontal, la que puede ser modificada mediante la debida reforma estatutaria, pero en modo alguno queda facultada la asamblea general para desconocer su propia normatividad, precisando que no se exige que el secretario de la asamblea sea

copropietario, ya que el artículo respectivo hace referencia al mismo procedimiento, no a la misma calidad, esto es, que sea elegido por mayoría de votos presentes o por simple aclamación.

7. Reitera el Tribunal que la Corte Constitucional ha resaltado frente a la ley 675 de 2001<sup>4</sup>, que

“Los reglamentos regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios y establecen cuáles actividades se encuentran permitidas en los espacios de uso común, además de las formas para financiar su mantenimiento.<sup>41</sup> Estas disposiciones, al operar como principal fuente para resolver y ordenar los asuntos de la copropiedad, deben enmarcarse dentro de la legalidad propia del Estado de derecho<sup>42</sup> y por ende, deben respetar los derechos de los copropietarios así como los de terceros y demás sujetos interesados.

4.3. Teniendo claro que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal tienen plena autonomía para adoptar reglamentos y establecer su forma de aplicación, la jurisprudencia constitucional ha intervenido dicha facultad cuando ha encontrado que no se ajusta al orden constitucional, o afecta derechos fundamentales. En la Sentencia C-318 de 2002,<sup>43</sup> la Corte estudió una demanda contra varios artículos de la Ley 675 de 2001, que según la interpretación de los accionantes excluía a los moradores no propietarios de participar en los debates sobre las decisiones que podían afectarles y se les privaba de la posibilidad de ejercer su derecho de defensa ante eventuales sanciones. Al analizar de fondo los cargos, la Corte resolvió que las normas demandadas se ajustaban a la Constitución bajo el entendido que quienes vivan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal pero no sean copropietarios, deben ser escuchados en las decisiones que puedan afectarlos - tienen voz pero no voto- y, cuando sean objeto de sanción, deben contar con las garantías propias del debido proceso, en especial el derecho de defensa.<sup>44</sup> Más adelante, en la Sentencia C- 522 de 2002,<sup>45</sup> declaró exequible el párrafo 2 del artículo 37 de la citada ley que establece un sistema de votación por coeficiente de propiedad <sup>46</sup> para la toma de decisiones de la asamblea general, pero entendiendo

---

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 10. OBJETO.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad

<sup>41</sup> En la Sentencia C-522 de 2002. M.P. Jaime Córdoba Triviño, la Corte sostuvo: “Una vez constituida legalmente la propiedad horizontal se crea una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo único fin es administrar los bienes y asuntos comunes. El poder de disposición de la organización administrativa del régimen de propiedad horizontal, es restringido y específico, en ningún momento puede disponer o afectar en forma invasiva los derechos de los propietarios en cuanto al dominio de sus unidades particulares.”

<sup>42</sup> Ver Sentencia T-555 de 2003. M.P. Clara Inés Vargas Hernández

<sup>43</sup> M.P. Alfredo Beltrán Sierra. En esa sentencia fue revisada la constitucionalidad de los artículos 1, 3, 32, 37, 39, 42, 43, 44, 45, 47, 50, 51, 53, 58, 59 y 62 de la Ley 675 de 2001.

<sup>44</sup> Sentencia C-318 de 2002. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. En esa sentencia fue revisada la constitucionalidad de los artículos 1, 3, 32, 37, 39, 42, 43, 44, 45, 47, 50, 51, 53, 58, 59 y 62 de la Ley 675 de 2001.

<sup>45</sup> M.P. Jaime Córdoba Triviño

<sup>46</sup> Este sistema otorga mayor peso en la toma de decisiones a quienes tienen un mayor coeficiente de propiedad.

que las determinaciones que se adopten en las copropiedades destinadas a vivienda diferentes a las obligaciones de tipo económico<sup>47</sup> que -sic- afecten la vida colectiva y, con ello, otros derechos fundamentales, como el derecho a la intimidad o al libre desarrollo de la personalidad, no pueden tomarse con base en el mencionado sistema;<sup>48</sup> en esos casos, *“la regla debe ser un voto por cada unidad privada y de esta manera, armonizar el carácter expansivo de la democracia y la primacía de los derechos de las personas con el ejercicio del derecho de propiedad privada y sus atributos de dominio y disposición.”*<sup>49</sup>.

8. Si el presupuesto es que las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal tienen plena autonomía para adoptar reglamentos y establecer su forma de aplicación en tanto no afecten la vida en comunidad, ni derechos fundamentales como los de intimidad, libre desarrollo de la personalidad o debido proceso, esto es, no perturben el orden constitucional o legal, su desconocimiento genera la nulidad de las reuniones, actos decisiones que vayan en contravía de lo previamente dispuesto en esos reglamentos.

Siendo, así las cosas, se **confirmará** el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia proferida por el 8 de noviembre de 2023 por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, respecto a la declaratoria oficiosa de falta de legitimación en la causa por activa de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, en nombre propio. En igual sentido, se **confirmará** el numeral segundo, en cuanto declaró la caducidad para impugnar el nombramiento, pero **sólo** frente al nombramiento del administrador de la copropiedad, por lo que se **MODIFICA** dicho numeral en el sentido de **DECLARAR la nulidad de la Asamblea General de Copropietarios realizada el 26 de marzo de 2022**. Por sustracción de materia no hay lugar a resolver la pretensión relativa a la nulidad de la elección del Consejo de Administración del año 2022. Dado el resultado del recurso, costas en esta instancia a cargo de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, y en ambas

---

<sup>47</sup> La Corte se refirió a aquellas situaciones que no se desarrollan bajo *“la regla económica del equilibrio entre derecho y deberes sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial tales como: la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos, el uso del salón comunal etc.”*

<sup>48</sup> *En principio el uso del coeficiente de propiedad para definir el valor del voto en las asambleas de copropietarios es un criterio que responde a los atributos de dominio y disposición de la propiedad privada de conformidad con el equilibrio entre los derechos y deberes de los copropietarios, en donde el coeficiente de propiedad define las cuotas partes de las responsabilidades económicas de los recursos necesarios para el sostenimiento de los bienes comunes y pago de servicios públicos domiciliarios y así, quien posee el mayor coeficiente correlativamente paga la mayor cuota de sostenimiento.”*

<sup>49</sup> *Ibidem.*

instancias a cargo de la copropiedad demandada y en favor de Leny Patiño Montoya.

## **V. DECISIÓN**

**Por lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín en Sala Tercera Civil de Decisión, CONFIRMA** el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia proferida por el 8 de noviembre de 2023 por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, respecto a la declaratoria oficiosa de falta de legitimación en la causa por activa de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, en nombre propio. **CONFIRMA** el numeral segundo, en cuanto declaró la caducidad para impugnar el nombramiento, pero **sólo** frente al nombramiento del administrador de la copropiedad, por lo que se **MOFIDICA** dicho numeral en el sentido de **DECLARAR la nulidad de la Asamblea General de Copropietarios realizada el 26 de marzo de 2022**. Por sustracción de materia no hay lugar a resolver la pretensión relativa a la nulidad de la elección del Consejo de Administración realizada en dicha asamblea. Costas en esta instancia a cargo de Guillermo Enrique Castaño Otálvaro, y en ambas instancias a cargo de la copropiedad demandada y en favor de Leny Patiño Montoya.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 009 y acta nro. 02 del presente mes

## **NOTIFÍQUESE**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
Magistrado

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
Magistrado  
(con salvamento parcial de voto)

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**Juan Carlos Sosa Londono  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Nattan Nisimblat Murillo  
Magistrado  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Martha Cecilia Ospina Patiño  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 007 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**f6a603b7d95d962c6f820a07ca526aaf55094bae49bea4cff351e8a5413a9df2**

Documento generado en 27/02/2025 02:10:17 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente**

**URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Medellín

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

**SALVAMENTO DE VOTO CIVIL Nro. 2025-2**

**Sentencia de segunda instancia**

**Radicado 0501310301720220017802<sup>1</sup>**

**Magistrado Ponente: Juan Carlos Sosa Londoño**

Con el debido respeto por la decisión mayoritaria, que pese a compartir íntegramente los análisis hechos acerca de los dos primeros reparos presentados por los apelantes, me encuentro en desacuerdo frente a la decisión de invalidar en su totalidad el acta de asamblea de copropietarios de 26 de marzo de 2022, por las siguientes razones:

1. Como indiqué en el salvamento de voto presentado dentro del radicado 0508831030012022022401, no todo vicio que afecte un acta de asamblea debe derivar en su invalidación total
2. Esto por cuanto debe distinguirse entre los requisitos esenciales mínimos requeridos para la realización de la asamblea (convocatoria adecuada y cuórum deliberatorio suficiente) que, de fallar, invalidan toda la reunión comunitaria. Y los requisitos que se imponen para la adopción de cada una de las decisiones que tome la asamblea (mayorías decisorias mínimas y otros), los cuales no necesariamente pueden afectar a la reunión como un todo.
3. En ese sentido, aunque dentro del plenario no se logró acreditar la condición de propietaria de un bien comunitario de Diana Lucía Tabares Álvarez que la habilitara para ser elegida presidenta de la asamblea de copropietarios de 26 de marzo de 2022, tal y como lo exige el art. 49 del Reglamento de propiedad horizontal de la comunidad demandada,<sup>2</sup> y por ello esa elección era nula.
4. Esa situación por sí sola no se estima suficiente para invalidar el resto de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios, que sí cumplieron los requisitos de convocatoria, cuórum y mayorías decisorias suficientes, o frente a las cuales no se presentó ningún ataque al formularse la apelación.

---

1 Expediente digital actualmente disponible en: [0501310301720220017802](https://www.corteconstitucional.gov.co/ExpDictado/0501310301720220017802).

2 Expediente digital actual, carpeta 01PrimerInstancia/01Cuaderno1Principal/Cuaderno1Principal, archivo 059, páginas 50 y 51.

5. Por estas razones, no comparto la decisión de anular de manera total la Asamblea General de Copropietarios de Conjunto Residencial Cataluña Propiedad Horizontal realizada el 26 de marzo de 2022, y estimo que debió analizarse, respecto de cada una de las personas elegidas en esa reunión para formar parte del consejo de administración de la entidad demandada, el cumplimiento de los requisitos que tratan los arts. 44 y 50 del Reglamento de copropiedad.<sup>3</sup>

En los anteriores términos, y con el respeto acostumbrado, dejo plasmados los motivos que en esta oportunidad me hacen separarme parcialmente de la decisión mayoritaria.

Un atento y muy respetuoso saludo.

**NATTAN NISIMBLAT MURILLO**  
Magistrado

Firmado Por:

**Nattan Nisimblat Murillo**  
Magistrado  
Sala 010 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e71f1a46ace9e1c6aaacd18a861874d0001c4991e94668a0126583f38f5b0b47**  
Documento generado en 27/02/2025 03:21:45 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>3</sup> Expediente digital actual, carpeta 01PrimeraInstancia/01Cuaderno1Principal/Cuaderno1Principal, archivo 059, páginas 48 y 51