



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

**JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO**

*Magistrado*

Proceso: Verbal (Impugnación de actas de asamblea)  
Demandante: LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA  
Demandado: URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.  
Radicado: 05266 31 03 002 2020 00048 02  
Decisión: Confirma sentencia  
Sentencia No.: 016

**DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**TRIBUNAL SUPERIOR**  
**SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, veintidós de junio de dos mil veintiuno

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 4 de diciembre de 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado dentro del proceso verbal (impugnación de actas de asamblea) instaurado por LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA en contra de la URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.

**I. ANTECEDENTES**

**1.1. El petitum.** Con la demanda se hacen las siguientes peticiones: **a)** Se DECLARE que el acto y decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios de la Urbanización El Embrujo P.H., realizada el 30 de noviembre de

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

2019, que consta en el acta de la misma fecha, no se ajusta a las prescripciones del reglamento de propiedad horizontal ni a la Ley 675 de 2001. **b)** Como consecuencia, solicita se deje sin efecto lo dispuesto en ese acto de asamblea, ordenando a la Urbanización El Embrujo P.H. que realice la actualización del reglamento de propiedad horizontal para que se permita regular y actualizar los coeficientes de copropiedad, toda vez que conforme a los hechos de la demanda, muchos propietarios se han apropiado de áreas comunes sin que medie resolución o sentencia de ninguna autoridad judicial o administrativa y bajo la omisión de la administración de El Embrujo P.H.

**1.2. Causa petendi.** Como sustento del petitum relató la demandante que en la asamblea extraordinaria de copropietarios de la Urbanización El Embrujo P.H., realizada el 30 de noviembre de 2019 se decidió autorizar el cambio de las rejas frontales por puertas eléctricas y las rejas laterales con apertura de las mismas; refirió que en la citada acta se indica que fue convocada por el 22% de los coeficientes de propiedad, sin que se hiciera referencia en la misma a las personas que convocaron, sus nombres, firmas o coeficiente de propiedad, con el fin de verificar el quorum. Adujo que en el numeral 5 de la citación se estableció como motivo de la reunión, "*Presentación, análisis y Aprobación del (los) Proyecto (s) de rejas frontales y laterales de todas las casas que están sobre la vía de la Carrera 29*", pero las casas de la Unidad Abierta del Embrujo están ubicadas es sobre la Carrera 29 A con Calle 39 Sur de Envigado, ya que ésta tiene una etapa cerrada y otra abierta que conforman la I y II; afirmó

que la etapa I tiene varios tipos de casas, dentro de ellas el tipo A-1 que son las que tienen ventana en la parte de la sala, las cuales corresponden a un total de 9 casas que tienen vista hacia afuera, para ver el jardín y la Carrera 29 A, además estas casas no tienen estas especificaciones, por lo que, la decisión tomada en la asamblea implica la imposición de una servidumbre, encontrándose dentro de éstas la de propiedad de la demandante, lo que significaría una alteración y disminución de su privacidad y la de su familia, además de deteriorar el valor económico de la propiedad.

Arguyó que en la asamblea, los convocantes y la administración, tenían amplio conocimiento que la demandante era la única opositora a la decisión, pues ya se había tramitado un proceso por infracción urbanística en contra del propietario de la Carrera 29 A N° 39 Sur 29, señora Amanda Lucía Quintero Restrepo, en donde se ordenó volver las cosas a su estado natural, debiéndose atener a dicha decisión, pues lo pretendido no cumple con las disposiciones legales, reiterando que otros propietarios han realizado obras alterando las fachadas sin que se hubiese iniciado en su contra el proceso por infracción urbanística.

Estimó que la decisión adoptada afecta solamente a propietarios de casas de la unidad abierta específicamente a las de tipo A-1 que son 9 en total, siendo desigual la decisión que obliga a establecer una servidumbre gratuita que da hacia la ventana de áreas privadas como es el caso del recibidor o sala de la casa

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

de la demandante, razón por la cual ésta estuvo en desacuerdo con la asamblea. Refirió que la pretensora es propietaria de la casa externa 33 etapa I de la Unidad, por la cual tiene un proceso ejecutivo por el pago de las cuotas de administración, exponiéndose en la asamblea dicha condición; indicó que la decisión que se tomó en asamblea hace referencia al artículo 46 de la Ley 675 de 2001, dado que se están haciendo cambios que afectan la destinación de los bienes comunes o implican una sensible disminución en uso y goce, además de decidirse sobre la desafectación de un bien común esencial como es la fachada y sobre un bien común no esencial como es el jardín, requiriendo para ello el 70% del quorum; no obstante solo se logró el 65.229%.

Finalmente aseveró que la Urbanización El Embrujo no tiene actualizado el reglamento de propiedad horizontal, ni los coeficientes de propiedad, incluso la administración de la unidad ha tratado el tema de las construcciones ilegales que han hecho varios copropietarios como problemas de convivencia, sin formular las quejas o demandas ante las entidades correspondientes.

### **1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones.**

Una vez admitida la demanda en auto del 1 de julio de 2020 y notificada la propiedad horizontal esta dio respuesta a través de apoderado judicial arguyendo que la demandante es copropietaria en la unidad de una casa tipo A-1; reseñó que mediante comunicación del 16 de septiembre de 2019 varios

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

copropietarios solicitaron a la administración que se citara a asamblea extraordinaria para buscar la aprobación “*del proyecto de las rejas frontales y laterales de todas las casas que están sobre la vía de la carrera 29*”, solicitud que fue aceptada y convocada conforme al artículo 48 del reglamento de propiedad horizontal; advirtió que es falso que con la decisión adoptada se genere una servidumbre para las casas tipo A-1, así como que pierdan privacidad y valor económico, pues por el contrario, las rejas aportan seguridad, debido a que se encuentran ubicadas sobre la vía pública situación de la cual es consciente la demandante quien está abusando del derecho en interés propio. Manifestó que con la decisión adoptada en la asamblea no está desafectando ni cambiando la destinación de bienes comunes ya que sólo se está modernizando para dar rapidez y facilidad para maniobrar la apertura y cierre de las rejas.

Aclaró que la asistencia y participación de la demandante a la asamblea convalida la misma, sin que alguno de los asistentes pidiera la verificación de los deudores morosos, pues incluso la actora firmó la lista de asistencia y votó oponiéndose a las rejas laterales y avalando la decisión en cuanto a las rejas eléctricas frontales, garantizándosele con ello sus derechos, de todo lo cual se dejó constancia en el acta; resalta que la firma, participación y votación de la demandante convalida la asamblea.

Finalmente declaró que por cada unidad de vivienda se contabilizó un solo voto y que con la aquiescencia de la revisora

fiscal se verificó el coeficiente de copropiedad para votar y decidir, siendo por mayoría absoluta con el solo voto negativo de la demandante; recalcó que no era un cambio de fachada, sino la legalización ante Dirección de Planeación de las rejas externas, toda vez que no aparecen en los planos originales de la urbanización y que aportan seguridad a las casas que hacen parte de la copropiedad.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones y como medios exceptivos: "TEMERIDAD Y MALA FE".

## **II. LA SENTENCIA IMPUGNADA**

Surtido el trámite procesal, mediante providencia del 4 de diciembre de 2020 el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado negó las pretensiones de la demanda, al considerar que la convocatoria a asamblea extraordinaria y la realización de la misma estaba acorde con las normas que la regían.

## **III. LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso el recurso de apelación contra la sentencia manifestando que con el análisis efectuado por el despacho se estaba haciendo referencia a un quórum que no era el debido, ya que se trata de un espacio de área común, toda vez que la reja lateral según lo urbanístico está definida como una reja fija y es una condición de la fachada que

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

específicamente lo estatuye la Ley 675; insistió que se trató de una decisión que cambió la destinación funcional de un muro colindante, de un límite entre una propiedad y otra; que además se requería de una mayoría calificada porque se trata de la fachada que es área común y esencial, según el reglamento de propiedad horizontal.

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación. Por auto del 15 de febrero se corrió traslado al apelante para sustentar el recurso los cual realizó en los siguientes términos:

Reiteró que lo decidido en la asamblea sí refiere a bienes comunes, pues se le está disminuyendo el uso y goce de su inmueble y del jardín, además que se está cambiando la naturaleza y destinación de la fachadas, requiriéndose para la decisión el 70% de los coeficientes de propiedad; indicó que el señor Juez aplicó el artículo 45 para entender que en la asamblea no se requería mayoría calificada cuando debió haber dado aplicación al artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

Indicó que la reja lateral hace parte del muro medianero entre una propiedad y la otra, la cual acorde con la Ley se constituye como de uso común, por lo que permitir que se abra dicha reja fija como puerta de entrada y salida de personas, perturba a su vez el jardín que es zona común entre las casas y altera la privacidad de la demandante en la medida en que la sala principal de su casa tiene vista para el jardín, viéndose con ello

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

obligada a condenar sus ventanales, además de cambiar la funcionalidad que tenía cuando estaba fija, no es cambiar reja por reja como ocurrió.

Expresó no estar de acuerdo con el análisis efectuado por el Juez en cuanto a considerar que estuvo bien el término para convocar a asamblea extraordinaria, pues el carácter urgente e imprevisto que lleva este tipo de reunión no se compadece con la situación de la Urbanización El Embrujo toda vez que la administración tenía conocimiento de los hechos desde enero de 2017 por comunicación que la propia demandante había remitido.

Finalmente, como parte del escrito de sustentación pero no del planteamiento de los reparos, recriminó el entendimiento del Juez cuando afirmó que la demandante no discutió el número plural del 22% de los copropietarios que conformaron el grupo para solicitar la convocatoria a la asamblea extraordinaria, sino el hecho que en la convocatoria no se informa quiénes integraron el grupo de copropietarios y los porcentajes de copropiedad que tenía cada uno de ellos que correspondían al 22%, pues dicho documento se anexó con la contestación de la demanda y no con la citación a la asamblea, desconociéndose para ese momento. Frente a este último planteamiento ningún pronunciamiento se hará, pues como se indicó, se trata de un asunto que no fue planteado al momento de presentar los reparos frente a la sentencia.



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

Corrido el respectivo traslado para alegar a la copropiedad demandada hace un recuento de lo de lo acontecido expresando que tanto la actuación de la administradora al citar a la asamblea extraordinaria, como la decisión de la asamblea, se ajustan a la Ley y al reglamento de propiedad horizontal, pidiendo que se confirme por ello la sentencia apelada.

En este punto, es necesario indicar que el recurso de apelación correspondió inicialmente a la Magistrada Dra. Martha Cecilia Ospina Patiño, cuyo proyecto de decisión no alcanzó la mayoría necesaria dentro de la Sala de Decisión, debiendo ser asumida la ponencia por este Funcionario Judicial. Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES**

**4.1. De los presupuestos procesales y configuración de nulidades.** 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.

Igualmente debe indicarse que conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, conforme a lo cual procederá esta Corporación.

**4.2. Problema jurídico.** Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el

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

artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado este medio de impugnación, formulado sólo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si se encuentran presentes los presupuestos de la acción en la cual se solicita dejar sin efecto el acta de asamblea extraordinaria del 30 de noviembre de 2019 realizada por la Urbanización El Embrujo P.H., para establecer si hay lugar a la confirmación o revocatoria de la sentencia objeto de alzada.

**4.3. De la comunidad y la propiedad horizontal.** El tema propuesto en principio debe abordarse desde la comunidad pues se encuentra directamente relacionado con ésta. En este sentido el Código Civil establece en su artículo 2.322 que: *"La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato"*.

Entonces, puede haber comunidad en una masa de bienes o en una cosa singular y determinada. En ninguna de esas dos clases de comunidades puede llegar a afirmarse que alguno de los comuneros en particular tiene alguna cuota de dominio definida en el bien o bienes comunes, lo que trae como consecuencia que al momento de hacer la partición corresponda a cada copropietario algún derecho sobre uno o varios de los bienes. Todas las anteriores premisas valen para la comunidad

ordinaria, normal o general, como quiera que se llame, que es de la se ocupa la legislación sustantiva civil.

Frente a dicha comunidad, que podría denominarse el género, hay una especie que es la propiedad horizontal, la cual inicia con la expedición del Decreto 1286 del 21 de abril de 1948 y la Ley 182 de 1948, posteriormente de acuerdo a la ley 16 de 1985 y la 428 de 1998 y en la actualidad por la Ley 675 de 2.001. Esta clase de propiedad tiene personería jurídica y las decisiones que afecten la comunidad se toman por mayoría. Por eso el artículo 3º de la Ley 675 de 2.001 ha establecido que el Régimen de Propiedad horizontal es en sí un sistema jurídico, por medio del cual se somete a propiedad horizontal el edificio o el conjunto ya construido o que se construirá, lo que se regula mediante un estatuto que contiene los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios y que se denomina Reglamento de Propiedad Horizontal.

**4.4. De la asamblea extraordinaria.** Dispone el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 que: *“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten,*

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

por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad." (Subrayas propias)

Por su parte el numeral 1º del artículo 46 ibídem establece que:

*"Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce..."*

**4.5. Análisis del caso en concreto.** Conforme al acta de asamblea extraordinaria realizada el 30 de noviembre de 2019 de la Urbanización el Embrujo P.H. y aportada con la demanda se puede establecer que el motivo de la misma era para: *"Cambiar las antiguas rejas frontales y laterales de las casas exteriores que dan a la carrera 29 A por puertas eléctricas, lo que obliga a abrir las rejas laterales, por motivo de seguridad y eventual emergencia como: fallas mecánicas, apagón de energía, bloqueo del sistema, etc."*; modificación que según consta en el acta, sólo se opuso la hoy demandante en relación con las rejas laterales. Alegando la recurrente que se vulneran las normas referentes a la propiedad horizontal con esta decisión al cambiársele de destinación a un bien común sin la mayoría calificada para ello.

Sobre el tema, en las escrituras Públicas N° 4698 del 19 de noviembre de 1991 y 4837 del 28 de octubre de 1992, se indicó respecto de esta estructura que: **"1. OBRAS DE URBANISMO.**

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

*Cerramiento en: muros posterior de fachada en ladrillo más reja ornamental. Espacios abiertos en reja ornamental.” (subrayas propias) sin que se estableciera si la misma era fija o tenía apertura.*

Bajo estos lineamientos, define el artículo 51 de la ley citada los bienes comunes como: “...los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permite o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, que pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos...”. Es claro como ya se dijo que para cambiar de destinación de estos se requiere el 70% de los coeficientes de copropiedad.

Así, es diáfano y no tiene discusión, que el cambio de las rejas referidas hace referencia a la fachada de la propiedad horizontal de las casas externas; además que las mismas hacen parte de muros medianeros o colindantes entre una casa y otra. Sin embargo analizada el acta aportada con la demandada y los anexos, específicamente el que se encuentra a folios 14 (archivo 01DemandaAnexos) se pudo verificar que tanto las rejas frontales como las laterales existían antes de la asamblea extraordinaria realizada, pretendiéndose con lo acordado, no darle un uso diferente, sino un sistema de apertura frontal eléctrica que implicaría que la reja lateral tuviese la posibilidad de ser abierta en caso de que el sistema de la primera de ellas

no funcionase y así evitar que se impida el acceso al bien privado; lo que a todas luces no hace referencia a un cambio de destinación de esos bienes comunes. Nótese, como ya se advirtió que al momento de la constitución del reglamento se indicó la existencia de las rejas frontales, pero nada se dijo si debían ser fijas o movibles.

Es claro que, como lo dijera el Juez de instancia no se evidencia que las rejas a que no hemos venido refiriendo le fuere modificada su destinación, siguen siendo de uso común, solo que se cambio el sistema de apertura para mayor facilidad y seguridad de los propietarios de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal. No se trata, en suma, de la afectación sustancial de la naturaleza común que tiene la fachada de la urbanización, sino de la adecuación válidamente aprobada de la reja, bajo el razonable propósito de su comodidad y seguridad.

De esta manera, sólo se requeriría de un quorum calificado del 70% en caso de cambio de destinación de los bienes comunes; a modo de ejemplo, que un parqueadero destinado a visitantes se le diera el uso de privado, situación que no se presenta en este caso. Adicionalmente y en gracia de discusión las citadas rejas no se están reemplazando por otro material, solo se modifica el sistema de apertura y modernización, siguen siendo

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

rejas, lo que a todas luces redundará en el beneficio y seguridad de las casas a las cuales se pretende realizar el ajuste.

**4.6. CONCLUSIÓN.** Así las cosas, la sentencia motivo de impugnación será **CONFIRMADA**. Se condena en costas al apelante.

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

**FALLA:**

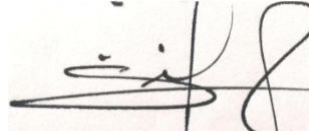
**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 4 de diciembre de 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado dentro del proceso verbal instaurado por LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA en contra de la URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.

**SEGUNDO:** Se **CONDENA EN COSTAS** a la demandante y a favor de la demandada.

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

**TERCERO:** Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE**



(Firma escaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

**JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO**

**Magistrado**

**(Aprobado digitalmente)**

**CARLOS ARTURO GUERRA HIGITA**

**Magistrado**

**(Aprobado digitalmente con salvamento de voto)**

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**