

TEMA: DECISIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS- Son ineficaces las decisiones que se adopten por la asamblea general de copropietarios, sin el cumplimiento de los requisitos previstos por el reglamento de propiedad horizontal.

HECHOS: El demandante promovió la acción para impugnar el acta de la asamblea celebrada el 16 de marzo de 2023, solicitando la declaración de nulidad absoluta de las decisiones allí adoptadas. En primera instancia, el Juzgado Civil con Conocimiento en Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota decretó la nulidad absoluta de la elección del Consejo de Administración realizada en dicha asamblea. Corresponde a la Sala determinar si, como lo afirma el actor, las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria desconocieron la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

TESIS: Por mandato del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Además, que todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, el cual corresponderá al porcentaje de coeficiente de copropiedad. (...) La causa del presente proceso corresponde a los vicios generadores de nulidad absoluta que albergan las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria del pasado 16 de marzo de 2023, por parte de los copropietarios de la Parcelación (...) al analizar el material probatorio de que dispone el expediente, el Tribunal acompaña la determinación de la señora juez de primera instancia en razón a que, para la calenda en que tuvo lugar la asamblea ordinaria la señora AMAS, fungía como administradora de la persona jurídica (...) Ahora, es cierto que el Consejo de Administración que hasta ese momento válidamente había elegido la Asamblea General de Copropietarios en la Asamblea Ordinaria, decidió dar por terminado el contrato de prestación de servicios que tenía con aquella el 30 de marzo de 2023 y procedió a designar una nueva administradora, pero ello ocurrió mediante resolución 3684 del 08 de mayo de 2023, como además fue certificado por la misma Secretaría de Gobierno, entidad a la que se le informó la novedad, para registrarla en el certificado de existencia y representación de la copropiedad. (...) Por este motivo, la copropiedad recurrente persiste en señalar que la hasta entonces administradora señora AMZ no podía expedir o certificar una relación de propietarios morosos, ya que no ostentaba la calidad de administradora y, por ende, era una persona ajena al proceso. Sin embargo, el problema que presenta ese planteamiento es que la recurrente toma como referencia temporal la admisión de la demanda en mayo 24 de 2023, pero lo cierto es que el objeto litigioso lo determina las decisiones que se impugnan, las cuales fueron tomadas por la asamblea general de propietarios en marzo 16 del año 2023, calenda en la que, se itera, fungía como administradora y era quien ostentaba la representación de la copropiedad. Conforme el artículo 73 de los estatutos dentro de las funciones del Consejo de Administración se encuentran las del nombramiento y remuneración del administrador, por lo que habiéndose reunido válidamente el Consejo de Administración y terminado el contrato de la administradora apenas en marzo 30 de 2023, como lo confiesa la misma copropiedad, entonces, para el 16 de marzo de 2023, en ejercicio de sus funciones, podía expedir certificaciones para efectos de llevar a cabo la asamblea. Es que el mismo legislador le otorgó a esa especie de certificados emitidos por la administración en ejercicio de sus funciones, la calidad de prueba, de tal suerte que conforme la ley 675 de 2001 (arts. 48 y 51.5. y .8), de su sola presencia dimana lo que con ella se busca acreditar, a lo que hay que sumar que, conforme a lo previsto por el artículo 262 del C. G. del P., esa documental no requiere ratificación para ser apreciada por el Juez, salvo que la parte contraria solicite su ratificación, situación esta última que no aconteció al interior del proceso. Lo anterior, impregna de validez todos los actos y documentos que antecedieron a la realización de la asamblea de propietarios, incluyendo, por supuesto, el certificado de morosos emitido a febrero de 2023 y

signado por la aludida representante, entre los que se menciona a 4 miembros del Consejo de Administración que finalmente resultaron elegidos (...) Ahora bien, según aparece acreditado en el expediente, conforme a la escritura pública nº1941 del 25 de agosto de 2005 de la Notaría 13 de Medellín, el Consejo de Administración -artículo 70- será designado por la Asamblea General de propietarios para periodos de un año, contados a partir del día de su elección, integrado por cinco miembros principales y cinco suplentes. Agregan los citados estatutos que solo podrán ser miembros del Consejo de Administración "...los propietarios de las unidades privadas..." y bajo la condición que "...en ningún caso, podrá ser elegido para integrar el consejo de administración, propietarios que al momento de la elección se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones para con la copropiedad..." Contrario a lo que alude el recurrente, esta exigencia reglamentaria en modo alguno contraviene las disposiciones contenidas en la ley de propiedad horizontal, pues se entiende que fue fijada en una asamblea general de copropietarios, quienes conocen de primera mano la realidad social vivida al interior de la copropiedad y les afecta directamente el impago de administración que se refieren nada menos que a un aporte indispensable, una erogación necesaria para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la parcelación (art. 3 ley 675 de 2001), circunstancias que, en efecto, se presentaban al interior de la copropiedad demandada, lo que trajo como consecuencia razonable prevista en el reglamento de propiedad horizontal, la inhabilidad para ser elegido como miembros de un órgano directivo a quienes se hallen en esas condiciones. Se trata entonces del ejercicio y expresión de las facultades que la misma ley les otorga para regular y reglamentar los derechos de cara a su objeto que consiste en: "...garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad...", siendo aquél el querer estatutario de la comunidad y que, por cierto, ha regido los últimos 20 años. Agrega la recurrente que, en cualquier caso, la señora CJ ni los demás miembros elegidos en la asamblea, se encontraban en mora en cuotas de administración, todo lo cual se comprueba con la contabilidad recuperada de la antigua contadora, quien entregó esa información con posterioridad a la contestación de la demanda 12 de julio de 2023. No obstante, si lo que pretendía la copropiedad demandada era enervar la virtud probatoria del certificado en el que se enlista los deudores de cuotas de administración presentado por la entonces administradora que se presentó con la demanda, le correspondía la prueba del hecho positivo del pago para cuyo efecto era posible aportar extractos bancarios, comprobantes de transferencias etc., siendo que lo común y ordinario es que la mayoría, por no decir todas esas transacciones, dejen huella documental. (...) Finalmente, en lo que tiene que ver con el requerimiento de la copropiedad recurrente para que se analice la conducta de la anterior administradora por la comisión de presuntos hechos punibles y/o dolosos durante su administración, baste decir que, ello no es un argumento para impugnar una providencia, pues el cauce jurídico que tenga la virtualidad de descifrar la presunta responsabilidad de la señora AMAS por una posible administración negligente, es un juicio que le corresponde valorar a la actual administración y al profesional del derecho, pero, para lo que hace a la acción incoada, se guardó en la decisión la congruencia propia de la figura jurídica invocada tanto desde lo sustancial ley 675 de 2001 y reglamento de la copropiedad, como desde lo procesal art. 382 del C. G. del P., en lo que se refiere a la declarada nulidad de la decisión a que hace referencia el numeral 9 del acta de la asamblea, es decir, la elección del nuevo Consejo de Administración. Como corolario, todas las razones expuestas conducen de manera objetiva a la confirmación de la sentencia apelada

MP. JULIAN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 06/02/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: MP. PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA



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

Medellín, seis (06) de febrero de dos mil veintiséis (2026)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05308 31 03 001 2023 00092 01
Demandante:	Margarita María Zapata Ramírez y otros
Demandada:	Parcelación El Limonar P.H.
Providencia	Sentencia
Tema:	Son ineficaces las decisiones que se adopten por la asamblea general de copropietarios, sin el cumplimiento de los requisitos previstos por el reglamento de propiedad horizontal.
Decisión:	Confirma sentencia impugnada
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

La Sala emite la providencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por las partes de la lid, contra la sentencia proferida por el Juzgado Civil Con Conocimiento En Procesos Laborales Del Circuito Judicial De Girardota, el pasado 22 de mayo de 2024, en el proceso de la referencia, promovido por Margarita María Zapata Ramírez, Donaldo Porras Zuluaga, Rafael Ignacio Porras Zuluaga, Berrio Bedoya S.A.S. y la sociedad T.R. Hijos S.A.S. en contra de la Parcelación el Limonar P.H. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden:

I. Antecedentes

1. Pretensiones.

Por escrito de demanda presentado a través de apoderado, la parte plural demandante promovió la acción para impugnar el

acta de la asamblea realizada el pasado **16 de marzo de 2023** en la Parcelación El Limonar P.H., solicitando que fuesen acogidas las siguientes pretensiones relacionadas con las decisiones tomadas en aquella reunión: **i)** Nulidad absoluta, por cuanto fue realizada en un municipio diferente al domicilio; **ii)** Nulidad absoluta, toda vez que la elección del Consejo de Administración fue contraria a la Ley y al orden público; **iii)** Inexistencia, ya que no hubo quorum para iniciar la reunión y, **iv)** Nulidad absoluta, toda vez que a las parcelas se les dio un voto, por tanto, las decisiones se tomaron por mayoría y no por coeficientes.

2. Fundamentos Fácticos.

Los hechos de la demanda se sintetizan de la siguiente manera:

Indicaron los promotores de la demanda que son propietarios de varias parcelas que hacen parte de la Parcelación el Limonar P.H. cuyo reglamento fue constituido mediante escritura pública n°1941 del 25 de agosto de 2005 de la Notaría 13 de Medellín.

Que, en Asamblea General de Copropietarios de la aludida copropiedad, llevada a cabo el 16 de marzo de 2023, se incurrió en una serie de vicios de procedimiento en varias decisiones adoptadas dentro de la asamblea conforme la citación previa del 04 de febrero de 2023, amén que se realizó en un lugar diferente al domicilio de la copropiedad demandada, de igual manera, no hubo un *quorum* claro para iniciar la reunión, pues se verificó que fue cercano al 70%.

Indica que el Consejo de la Administración se plasmó en unas planchas en donde se eligió por mayoría de votos y no por coeficiente electoral, quienes además estaban en mora en el pago de la administración. De igual manera, cuatro miembros del consejo principal, a saber: José Nolasco Bustamante, Martha Cecilia Correa, Juan Carlos Gómez y Miguel Ángel Jaramillo, así como cuatro miembros suplentes, no son propietarios, violándose el artículo 70 del reglamento de la propiedad horizontal.

Advierte, entonces, que en dicha reunión se tomaron decisiones sin cumplimiento de los requisitos de convocatoria, *quórum* y mayorías, señalados en la normativa que regula el régimen de propiedad horizontal.

3. Actuación procesal.

El Juzgado Civil Con Conocimiento En Procesos Laborales Del Circuito Judicial De Girardota admitió la demanda mediante providencia del pasado 24 de mayo de 2023 (cfr. pdf.02)

4. Contestación de la demanda.

La copropiedad demandada llegó al proceso para defender la legalidad de la reunión, señalando que el lugar siempre fue elegido por la anterior administradora, quien fue removida del cargo debido a los malos manejos de los recursos recaudados por concepto de administración, recalca entonces que “...la señora ADRIANA MARÍA ALZATE SANTAMARIA, en el mes de abril de 2013 hasta el 16 de marzo de 2023, impuso la regla que para efectos de la votación en el seno de la Asamblea General de Copropietarios de la Parcelación El Limonar PH, se debía tener en

cuenta el número de asistentes, para establecer si existe o no quorum para sesionar y tomar decisiones. Para llegar a esta conclusión basta analizar las actas elaboradas por ella, retroactivamente hasta el año de 2013...”

Asiente así mismo que “*No existe ninguna anomalía o inconsistencia en cuanto a su designación como integrantes del Consejo de administración, porque en un régimen democrático las mayorías se imponen sobre las minorías y ninguno de los principales está en mora. De este modo carece de asidero cierto la relación que presenta el abogado demandante...*” y que el artículo 70 del Reglamento no exige que los delegados sean igualmente propietarios y, donde la norma no distingue no es permitido al intérprete distinguir.

Lo anterior, dio pie para oponerse a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y formular las siguientes excepciones: **i)** falta de causa para demandar; **ii)** falta de petición seria; **iii)** ineficacia de las pruebas presentadas por la parte demandante; **iv)** falta de legitimación en la causa para demandar y, **vi)** sanciones en caso de informaciones falsas.

5. la sentencia impugnada.

Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del P., incluido la práctica de pruebas y los alegatos de conclusión, el juzgado Civil Con Conocimiento En Procesos Laborales Del Circuito Judicial De Girardota profirió sentencia el pasado 22 de mayo de 2024, mediante la cual estimó parcialmente las pretensiones y, en consecuencia, resolvió:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones 1, 2, 3 y 4 de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva de la presente sentencia.

SEGUNDO: DECRETAR la nulidad absoluta de la decisión adoptada en la asamblea ordinaria de propietarios de la Parcelación El Limonar P.H. del 16 de marzo de 2023, contenida en el acta que aquí se impugna, en lo relacionado con la elección del Consejo de Administración, en razón a la inhabilidad que por mora en las expensas comunes recaían en algunos de los elegidos como miembros del consejo de administración del consejo de la Parcelación El Limonar P.H.

TERCERO: DISPONER el levantamiento de la medida cautelar decretada por auto del 31 de mayo de 2023, obrante en el archivo 5 digital. Por la Secretaría del Juzgado se librarán los oficios correspondientes (...)

La señora juez hizo referencia a los presupuestos legales que integran las decisiones emitidas por la asamblea de copropietarios al interior de un sistema de propiedad horizontal, reiterando los derechos con que cuentan a reunirse en forma ordinaria y general, por lo menos, una vez al año, cuyo procedimiento se halla establecido en la ley 675 de 2001, para lo cual destacó los elementos necesarios para una debida convocatoria, advirtiendo que, para el caso de la aquí demandante, el artículo 70 del reglamento constituido mediante escritura pública nº1941 del 25 de agosto de 2005 de la Notaría 13 de Medellín, contemplaba que los integrantes del consejo de la administración debían ser propietarios y que, en ningún caso,

podrían ser elegidos aquellas que se encontraran en mora en el pago de obligaciones con la copropiedad.

De este modo, al pasar al análisis de la prueba recaudada en el proceso, concretamente, el interrogatorio de parte y los audios de la asamblea de copropietarios celebrada el 16 de marzo de 2023, expuso que ninguno de los asistentes mostró inconformidad relacionada con el lugar fijado para dicha reunión, en contrario, desde la convocatoria misma se conocía el lugar hora y fecha para su celebración y, en su desarrollo, se constató la presencia de un *quorum* cercano al 70% de los copropietarios para su realización. Agregó que la misma comunidad decidió especificar el lugar geográfico de la asamblea, así lo fijó en su reglamento y tal proceder no vulnera la constitución ni la Ley.

De otro lado, expresó la funcionaria que el *quorum* fue verificado, pues a la reunión asistieron copropietarios que representan la mayoría de los coeficiente de propiedad y, dada la naturaleza de la reunión, la misma no requería de mayorías especiales o cualificadas conforme el artículo 46 de la ley 675 de 2001, todo lo cual se vio reflejado en la postulación de 2 planchas de votación para la elección del Consejo de administración que equivalían a un 63.29585% de los coeficientes de copropiedad, obteniendo mayoría la plancha numero 2 con 37 votos contra 21 votos obtenidos por la plancha número 1, situación que no contrariaba lo previsto en el artículo 45 *ib.*

Finalmente, sostuvo que la elección del Consejo de la Administración no se ajustaba a los preceptos legales y reglamentarios establecidos, para cuyo efecto remitió a la certificación expedida por la entonces administradora de la

copropiedad, en la que se enlista los propietarios morosos a febrero de 2023, lo que generaba la inhabilidad de quienes allí aparecen relacionados para ser miembros del Consejo de la Administración, siendo tales Martha Cecilia Correa con 79.55 cuotas de administración adeudadas; Fabian Iginio con un total de 11.45 cuotas de administración adeudadas; Juan Carlos Gómez con 0.10 cuotas adeudadas y Miguel Ángel Jaramillo, con una cuota de administración vencida, acogiendo entonces la pretensión de nulidad absoluta incoada en este sentido.

Resaltó entonces que a los morosos de la copropiedad si bien no se podían limitar los derechos fundamentales, sí se le podía restringir derechos relacionados con su participación en los órganos directivos de la copropiedad, conforme fue previsto en el artículo 70 del reglamento.

Comprendió esos argumentos para desestimar las excepciones formuladas, advirtiendo que, en todo caso, no se demostró ningún plan fraguado por la antigua administradora que diera al traste con esta conclusión, de igual manera, la publicación de la lista de morosos no vulneraba el derecho a la intimidad de los copropietarios que se hallaran en esas condiciones y, menos aún, le restaba eficacia probatoria a dicha documental allegada por la parte demandante.

5. El recurso de apelación.

Dentro de los términos fijados por la ley, ambos extremos de la *lid* reclamaron contra la sentencia proferida en los términos que a continuación se comprendian:

La **Parcelación el Limonar P.H.** se quejó de la mala valoración probatoria que le imprimió el funcionario *a quo* a la prueba obrante en el proceso, comenzando por la validez probatoria que se le otorgó al listado de propietarios morosos emitido por la administradora, por cuanto para la fecha en que fue admitida la demanda el 24 de mayo de 2023, la señora “...Adriana María Alzate Santamaría, ya no era la administradora de la Parcelación Limonar PH, el 24 mayo 2023 tampoco era representante legal de la Parcelación Limonar PH, razón por la cual no podía expedir o certificar una relación de propietarios morosos ya que no ostentaba dicha calidades era una persona ajena al proceso, incluso, porque desde el día **30 de marzo** se le notificó a su correo personal, al correo de la parcelación que se tenía para el momento y a su wasap la terminación del contrato de prestación de servicios...”

Agrega que “...No existe prueba alguna que haya ratificado que el documento llamado certificación de morosos fue firmado realmente por la señora ADRIANA MARIA ALZATE SANTAMARÍA, como se puede observar en acápite de la demanda la firma no coincide con otros documentos que hacen parte de la misma, también firmado por ella, pero lo más extraño es que el acápite de medios de prueba N°7 la parte demandante manifiesta “Certificación por parte de la administradora de las personas que se encuentran en mora en el pago de las cuotas de administración de los meses febrero y marzo de 2023...”

Además, recalca que no es una certificación como tal acompañada con el formalismo que debería traer el mismo con un encabezado claro del documento y contenido, inclusive acompañado por la firma de la contadora, del revisor fiscal.

También alega que la señora Martha Cecilia Correa Jaramillo de la cual depreca la parte demandante que es una propietaria morosa y no podía estar en el consejo no era propietaria solo era apoderada “...consecuente con esto no era deudora, solo era apoderada de varias parcelas entre las cuales estaban al día la parcela 3 y 12 como se demuestra en la contabilidad entregada por la anterior contadora Yorlady Londoño H...” lo mismo ocurre con los restantes miembros del consejo quienes “...estaban al día según la contabilidad, que como se manifestó se recuperó después de la contestación de la demanda y algunos que por intermedio de sus apoderados manifestaron interés en ser parte del consejo de administración y eran poderes específicos para ejercer tal representación...”

Solicita que se examine la “...conducta punible de parte de la anterior administradora y sus demandantes en el delito de falsedad en documento privado en concurso heterogéneo con fraude procesal dado la inconsistencia aportada por la misma como prueba y de muchos de los demandantes en el objeto de la Litis...”

Reitera que dos (2) de los tres (3) demandantes que estuvieron ausentes, fueron representados en dicha asamblea del 16 de marzo de 2023 y sus apoderados votaron y aceptaron el resultado de las votaciones, ninguno de ellos se opuso, además “...ninguno conocía o tenía en su poder certificación alguna del estado de cartera de la Parcelación que demostrase la presunta morosidad de algunos miembros del Consejo de administración para poder afirmar que este fuese el motivo o la razón por la cual demandaban la validez de la asamblea...”, lo cual genera muchos

interrogantes sobre quién está realmente detrás de la presente demanda y esto genera más incertidumbre sobre la validez de las pruebas presentadas al Despacho.

Finaliza haciendo énfasis en que el señor Mario Tobón - quien estaba en mora en cuotas de administración de la Parcelación Limonar PH-, ni siquiera asistió a la asamblea general de propietarios realizada el 16 de marzo de 2023, *ni otorgó poder, se puede observar en la planilla de asistencia a dicha asamblea e inexplicablemente terminó impugnando sin tener conocimiento de causa. Queda clarísimo que demandó porque alguien lo desinformó e instigó a demandar, es decir demandó de oídas “por comentarios que me hizo la señora Adriana”.*

5.1. La parte plural demandante pese a exteriorizar su inconformidad en lo que la decisión le fue desfavorable, a través de los reparos concretos en primera instancia, no sustentó la apelación en la oportunidad establecida para ello, lo que condujo a declarar desierto el recurso formulado.

Agotado el trámite previo del recurso y expuestos los antecedentes y fundamentos en que se respalda la alzada, se procede abordar su estudio con fundamento en las siguientes,

III. Consideraciones

1. Los presupuestos procesales.

Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la copropiedad demandada, de igual manera, no

se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar su tesis dentro del término de sustentación y traslado del recurso de apelación.

2. Convocatoria a la Asamblea General de Propietarios.

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

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

El legislador determinó que la Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal o, -en su defecto-, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La citación -de dicha convocatoria-, deberá efectuarse por el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, pero si no se llegare a convocar, la

Asamblea General puede reunirse por derecho propio en los términos del artículo 40 de la citada ley.

3. Planteamiento del caso.

Una vez analizada al detalle la profundidad litigiosa del presente asunto, observa la sala que la causa del presente proceso corresponde a los vicios generadores de nulidad absoluta que albergan las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria del pasado 16 de marzo de 2023, por parte de los copropietarios de la Parcelación el Limonar P.H.

La señora juez, en su fallo, tuvo por válida la asamblea, exceptuando la elección de los miembros del Consejo de la administración, merced a que su composición transgredía la Ley y el artículo 70 de los estatutos de la copropiedad en razón a que 4 de sus 5 integrantes se encontraban en mora de cuotas de administración, por ello, la copropiedad demandada dedica gran parte de la censura a enrostrar a la sentencia error en la apreciación probatoria del certificado de la administración que enlistaba los morosos, toda vez que esa certificación es posterior a la terminación del contrato de prestación de servicios con la Parcelación Limonar PH y, bajo ese entendido, carecería de validez. A lo anterior agrega que dicha prueba tampoco fue ratificada por la administración.

4. Caso concreto.

Bien, al analizar el material probatorio de que dispone el expediente, el Tribunal acompaña la determinación de la señora juez de primera instancia en razón a que, para la calenda en que

tuvo lugar la asamblea ordinaria el **16 de marzo de 2023** la señora **Adriana María Alzate Santamaría**, fungía como administradora de la persona jurídica Parcelación El Limonar P.H., según constancia allegada por la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Girardota (cfr. p. 64 pdf. 01):

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

NOMBRE DE LA PERSONA JURÍDICA: PARCELACIÓN EL LIMONAR PROPIEDAD HORIZONTAL.

DIRECCIÓN: PARAJE SAN ESTEBAN DEL MUNICIPIO DE GIRARDOTA.

RESOLUCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN: No. 035 DEL 29 DE ENERO DE 2009, DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRARDOTA.

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN: No. 284 del 29 de enero de 1998, DE LA NOTARÍA PRIMERA DE ENVIGADO, ADECUADA MEDIANTE ESCRITURA No. 1.941 DEL 25 DE AGOSTO DE 2005 DE LA NOTARÍA TRECE DE MEDELLÍN.

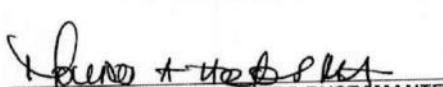
REFORMAS: No presenta a la fecha.

DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA: Se designó a la señora ADRIANA MARÍA ALZATE SANTAMARÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.977.172 de Bogotá- Cundinamarca.

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: DETERMINADAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ÚLTIMO REGISTRO QUE NO PRESENTA MODIFICACIONES.

Dado en la Secretaría de Gobierno de Girardota – Antioquia, a los veintinueve (29) días el mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).



MÓNICA ALEJANDRA HOYOS BUSTAMANTE
Secretaría de Gobierno y Derechos Humanos.

Ahora, es cierto que el Consejo de Administración que hasta ese momento válidamente había elegido la Asamblea General de Copropietarios en la Asamblea Ordinaria, decidió dar por terminado el contrato de prestación de servicios que tenía con aquella el 30 de marzo de 2023 y procedió a designar una nueva administradora, pero ello ocurrió mediante **resolución 3684 del 08 de mayo de 2023** (cfr. p. 161 carpeta 018), como además fue certificado por la misma Secretaría de Gobierno, entidad a la que se le informó la novedad, para registrarla en el certificado de existencia y representación de la copropiedad (cfr. p. 163 carpeta 018).

Por este motivo, la copropiedad recurrente persiste en señalar que la hasta entonces administradora señora Adriana María Alzate, no podía expedir o certificar una relación de propietarios morosos, ya que no ostentaba la calidad de administradora y, por ende, era una persona ajena al proceso. Sin embargo, el problema que presenta ese planteamiento es que la recurrente toma como referencia temporal la admisión de la demanda en **mayo 24 de 2023**, pero lo cierto es que el objeto litigioso lo determina las decisiones que se impugnan, las cuales fueron tomadas por la asamblea general de propietarios en **marzo 16 del año 2023**, calenda en la que, se itera, fungía como administradora la señora Alzate Santamaría y era quien ostentaba la representación de la copropiedad.

Conforme el artículo 73 de los estatutos dentro de las funciones del Consejo de Administración se encuentran las del nombramiento y remuneración del administrador, por lo que habiéndose reunido válidamente el Consejo de Administración y terminado el contrato de la administradora Adriana María Alzate Santamaría apenas en **marzo 30 de 2023**, como lo confiesa la misma copropiedad, entonces, para el **16 de marzo de 2023**, en ejercicio de sus funciones, podía expedir certificaciones para efectos de llevar a cabo la asamblea.

Es que el mismo legislador le otorgó a esa especie de certificados emitidos por la administración en ejercicio de sus funciones, la calidad de prueba, de tal suerte que conforme la ley 675 de 2001 (arts. 48 y 51.5. y .8), de su sola presencia dimana lo que con ella se busca acreditar, a lo que hay que sumar que, conforme a lo previsto por el artículo 262 del C. G. del P., esa

documental no requiere ratificación para ser apreciada por el Juez, salvo que **la parte contraria solicite su ratificación**, situación esta última que no aconteció al interior del proceso.

Lo anterior, impregna de validez todos los actos y documentos que antecedieron a la realización de la asamblea de propietarios, incluyendo, por supuesto, el certificado de morosos emitido a **febrero de 2023** y signado por la aludida representante, entre los que se menciona a 4 miembros del Consejo de Administración que finalmente resultaron elegidos, a saber: Martha Cecilia Correa, Fabián Iginio, Juan Carlos Gómez y Miguel Ángel Jaramillo:

RELACION DE PROPIETARIOS MOROSOS AL MES: feb-23					
		TOTALES ►	\$446.401.891	M.	\$129.745.152
PROPIETARIO	DIRECCION	Activo Valor.	Obligo Valor.	Interés Valor.	Total Valor.
PS-0039 Regino Varela		1.227	0	0	1.227
PS-0031 Buka Lee		13.114	0	0	13.114
PS-0042 Mirella Zapata		7.869	0	0	7.869
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	54.812	0	0	54.812
PS-0014 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	362.317	0	0	362.317
PS-0015 Jorge Diaz Pachon		120.137	0	0	120.137
PS-0016 Jorge Diaz Pachon		370.063	0	31	370.096
PS-0031 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	0	359.358
PS-0044 Giovanni Omer		742.044	0	11.734	753.778
PS-0042 Tatiana Osses		1.382.803	0	118.799	1.501.592
PS-0014 Cooperacion El Limonar		2.574.708	0	0	2.574.708
PS-0022 Tatiana Osses	Carrizosa 100 Medellin	1.906.591	0	161.311	2.067.849
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.097	20.417.471
PS-0036 Gladys Bermeo		24.195.888	0	12.135.862	36.330.750
PS-0037 Maria Cecilia Correa Y Ospina		17.586.599	0	10.352.971	27.939.561
PS-0024 Miguel Esamanta Contreras	Carrizosa 100 Medellin	359.358	0	11.731.186	37.899.615
PS-0038 P. 19 Guzman Eguia		4.971.223	0	854.274	5.831.497
PS-0019 Invermatco S.A.S.		9.231.402	0	907.116	10.138.518
PS-0037 Jorge Rio		6.233.549	0	1.068.809	7.302.359
PS-0047 Corporacion El Limonar		9.373.646	0	1.164.852	10.538.500
PS-0015 Hernan Tobar Andrade Julianne		9.179.845	0	923.223	10.103.068
PS-0001 Hector Ramirez		1.022.991	0	416.841	1.439.834
PS-0018 Ingrid Ramirez		14.281.374	0	6.136.09	

suplentes. Agregan los citados estatutos que solo podrán ser miembros del Consejo de Administración “...los propietarios de las unidades privadas...” y bajo la condición que “...en ningún caso, podrá ser elegido para integrar el consejo de administración, propietarios que **al momento de la elección se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones para con la copropiedad...**” (cfr. p. 113 pdf. 001)

Contrario a lo que alude el recurrente, esta exigencia reglamentaria en modo alguno contraviene las disposiciones contenidas en la ley de propiedad horizontal, pues se entiende que fue fijada en una asamblea general de copropietarios, quienes conocen de primera mano la realidad social vivida al interior de la copropiedad y les afecta directamente el impago de administración que se refieren nada menos que a un aporte indispensable, una erogación necesaria para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la parcelación (art. 3 ley 675 de 2001), circunstancias que, en efecto, se presentaban al interior de la copropiedad demandada, lo que trajo como consecuencia razonable prevista en el reglamento de propiedad horizontal, la inhabilidad para ser elegido como miembros de un órgano directivo a quienes se hallen en esas condiciones.

Se trata entonces del ejercicio y expresión de las facultades que la misma ley les otorga para regular y reglamentar los derechos de cara a su objeto que consiste en: “...garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad...”, siendo aquel el querer estatutario de la comunidad y que, por cierto, ha regido los últimos 20 años.

Agrega la recurrente que, en cualquier caso, la señora Correa Jaramillo ni los demás miembros elegidos en la asamblea, se encontraban en mora en cuotas de administración, todo lo cual se comprueba con la contabilidad recuperada de la antigua contadora Yorlady Londoño H., quien entregó esa información con posterioridad a la contestación de la demanda 12 de julio de 2023.

No obstante, si lo que pretendía la copropiedad demandada era enervar la virtud probatoria del certificado en el que se enlista los deudores de cuotas de administración presentado por la entonces administradora que se presentó con la demanda, le correspondía la prueba del hecho positivo del pago para cuyo efecto era posible aportar extractos bancarios, comprobantes de transferencias etc., siendo que lo común y ordinario es que la mayoría, por no decir todas esas transacciones, dejen huella documental.

No obstante, optó por tratar derruir esa prueba, alegando en segunda instancia, que se decretara como prueba el estado de cuenta -sin fecha ni firma- de algunos copropietarios a febrero de 2023, arguyendo que le fue entregado por la antigua contadora con posterioridad a la contestación de la demanda, solicitud frente a la cual se impuso la negativa a su decreto por no guardar correspondencia entre la prueba pedida en sede de apelación de sentencia y los únicos casos en que ella es procedente.

Tampoco triunfa el argumento de la recurrente, en cuanto afirma que el demandante Mario Tobón ni siquiera asistió a la asamblea y está demandando de oídas, sin conocimiento de

causa, pues, en realidad, no existe obligación legal para los copropietarios de asistir a las Asambleas de Copropietarios, evidentemente, la trascendencia de los temas de la reunión amerita un compromiso de cada propietario para precisamente defender los intereses comunes y particulares, en pro de una convivencia pacífica, armónica, pero su presencia o no en la misma, tampoco estructura un requisito de procedibilidad para acceder a la administración de justicia, como que, la asamblea fue impugnada en término legal y, por lo discurrido en ambas instancias, ha decaído la legalidad de una de las decisiones allí tomada, eliminando cualquier vestigio de convalidación de lo allí resuelto.

Finalmente, en lo que tiene que ver con el requerimiento de la copropiedad recurrente para que se analice la conducta de la anterior administradora por la comisión de presuntos hechos punibles y/o dolosos durante su administración, baste decir que, ello no es un argumento para impugnar una providencia, pues el cauce jurídico que tenga la virtualidad de descifrar la presunta responsabilidad de la señora Adriana María Alzate Santamaría por una posible administración negligente, es un juicio que le corresponde valorar a la actual administración y al profesional del derecho, pero, para lo que hace a la acción incoada, se guardó en la decisión la congruencia propia de la figura jurídica invocada tanto desde lo sustancial ley 675 de 2001 y reglamento de la copropiedad, como desde lo procesal art. 382 del C. G. del P., en lo que se refiere a la declarada nulidad de la decisión a que hace referencia el numeral 9 del acta de la asamblea, es decir, la elección del nuevo Consejo de Administración.

Como corolario, todas las razones expuestas conducen de manera objetiva a la confirmación de la sentencia apelada. Las costas de segunda instancia, quedarán a cargo de la copropiedad recurrente.

Sin necesidad de más consideraciones, la **Sala Cuarta De Decisión Civil Del Tribunal Superior De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

III. Falla

Primero: Se Confirma el fallo proferido por el juzgado Civil con Conocimiento en Procesos Laborales del Circuito Judicial de Girardota, el pasado 22 de mayo de 2024, al interior de la presente causa, ello, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

Segundo: Condenar en costas por el trámite de segunda instancia a la copropiedad recurrente Parcelación el Limonar P.H en favor de la parte demandante. Para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen

CÓPIESE, NOTIFIQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE,

JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

(con salvamento parcial de voto)
PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMIN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento Parcial De Voto

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: 2ab6518ca72f8c1eb05335bab779df0cce090cb897ac8f772aecf3c6bb642a2
Documento generado en 06/02/2026 11:53:02 AM

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



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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, nueve (9) de febrero de dos mil veintiséis (2026)

Proceso	Verbal
Radicado	05308310300120230009201
Demandante	Margarita María Zapata Ramírez y otros
Demandado	Parcelación El Limonar PH
Asunto	Salvamento parcial de voto
Magistrado ponente	Julián Valencia Castaño

Con el debido respeto que siempre he expresado por los demás integrantes de la Sala, debo salvar parcialmente mi voto en lo referente a la condena en costas que por esta instancia le fue impuesta a la copropiedad recurrente Parcelación El Limonar PH en favor de la parte demandante.

Dispone el artículo 365 del Código General del Proceso, numeral primero, que será condenada en costas la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, supuestos que habilitan la condena en costas en comento, siendo claro que el recurso de apelación formulado por la parte demandada fue despachado desfavorablemente, de allí que, en línea de principio, debiera soportar tal rubro.

Sin embargo, el referido numeral del artículo 365 *ejusdem*, debe ser leído armónicamente con lo establecido por el numeral 8º del mismo precepto, a cuyas voces, "**Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación**" (resalto intencional). Por ello, resulta necesario recordar que las costas están conformadas por

las agencias en derecho, que consisten en los gastos que por defensa judicial se le deben compensar a quien ganó el litigio, y por las expensas, es decir, todos aquellos gastos en que incurrió a lo largo del mismo la parte beneficiada con la condena.

Con relación al aludido canon, vale tener presente que en la sentencia SC5698 de 2021,¹ que no casó la sentencia proferida el 26 de agosto de 2015 por el Tribunal Superior de Bogotá, dijo la Corte: “**Como quiera que la parte opositora replicó en tiempo la demanda, con la que se sustentó la impugnación extraordinaria, se fija como agencias en derecho la suma de...**” (negritas propias), lo que es una clara aplicación de lo establecido en los referidos numerales 1° y 8° del artículo 365 *ibidem*.

Pues bien, revisada la actuación surtida en esta instancia, queda en evidencia que la parte demandante no puede ser beneficiada con la condena en costas de segundo grado, pues no hay constancia en el expediente de alguna intervención, gestión o erogación suya en sede de apelación, por cuanto no hubo pronunciamiento de su parte frente al recurso de la demandada.

En esa medida, las costas cuya condena se impone en esta instancia a la copropiedad convocada a favor de los demandantes, en modo alguno aparecen causadas; de allí que, a juicio de la suscrita, tal condena no era procedente, en aplicación estricta de lo dispuesto en el artículo 365.8 *ib.*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC5698-2021, 16 de diciembre de 2021. Radicación nro. 11001-31-03-027-2010-00484-01. MP Francisco Ternera Barrios.

Dejo así constancia de las razones para salvar parcialmente mi voto en relación con el específico punto anotado.

Cortésmente,

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA**

Firmado Por:

**Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 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: **2184415a05db40fd313b2ba56d9bcd916bbb687bf2793092eaaaf5b8d721a3**
Documento generado en 09/02/2026 11:16:50 AM

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