

contestacion

DIANA BETANCUR <diana.betancur.corredor@gmail.com>

Mié 29/03/2023 4:02 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: DIANA BETANCUR <diana.betancur.corredor@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (190 KB)

CONTESTACION - QUINTAS DEL CACIQUE.pdf;

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PARTES:

saoca77@hotmail.com

samargo1270@gmail.com

luzmarina196@hotmail.com

REFERENCIA.: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA. DEMANDANTE: SANDRA YANETH OJEDA CASTILLO. DEMANDADO: UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2.

RAD: 68001310301120220025800.

DIANA MARCELA BETANCUR CORREDOR mayor de edad y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.720.358 de Bucaramanga y portadora de Tarjeta Profesional No. 117008 expedida por Consejo Superior de la Judicatura, en nombre y representación de **LA UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2, identificada con NIT. No 804.000.271-6, domiciliada en la Cra. 49 #72-127, Bucaramanga, Santander, representada legalmente por LUZ MARINA LEÓN ALARCÓN, identificada con C.C 63.287.328 de Bucaramanga, y quien puede ser notificado personalmente al correo electrónico quintasdelcaciquedos@hotmail.com **DESCORRER TRASLADO DEL ESCRITO DE DEMANDA, DENTRO DEL TERMINO LEGAL, otorgado de veinte (20) días, de acuerdo a lo establecido en el artículo 369 del C.G.P, PARA ESTO ME FUNDAMENTO EN LAS SIGUIENTES ARGUMENTACIONES.****

EXCEPCIONES DE FONDO

1. Inexistencia de causal para impugnar el acta de asamblea:

No puede alegar la parte demandante ninguna causal de Nulidad frente a la convocatoria para la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE JULIO 22 DE 2022 YA QUE FUE ELLA QUIEN REDACTO

Y REALIZO LA CITACION Y EN LA ASAMBLEA SE CONTÓ CON EL QUORUM NECESARIO PARA PODER TOMAR DECISIONES.

EL CONTENIDO DE LA CITACIÓN TAMBIÉN FUE REDACTADO POR LA ADMINISTRADORA Y EN EFECTO SE PRETENDE REMOVER AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NOMBRADO EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL 2022, PUES TOMARON DECISIONES CONTRARIAS CON EL BIENESTAR DE LA UNIDAD.

No es posible que se alegue ningún tipo de nulidad sobre un documento o actuación que por ley y de manera efectiva realizó la parte demandante.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PARTES:

saoca77@hotmail.com

samargo1270@gmail.com

luzmarina196@hotmail.com

REFERENCIA.: PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA. DEMANDANTE: SANDRA YANETH OJEDA CASTILLO. DEMANDADO: UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2.

RAD: 68001310301120220025800.

DIANA MARCELA BETANCUR CORREDOR mayor de edad y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.720.358 de Bucaramanga y portadora de Tarjeta Profesional No. 117008 expedida por Consejo Superior de la Judicatura, en nombre y representación de **LA UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2, identificada con NIT. No 804.000.271-6, domiciliada en la Cra. 49 #72-127, Bucaramanga, Santander, representada legalmente por LUZ MARINA LEÓN ALARCÓN, identificada con C.C 63.287.328 de Bucaramanga, y quien puede ser notificado personalmente al correo electrónico quintasdelcaciquedos@hotmail.com **DESCORRER TRASLADO DEL ESCRITO DE DEMANDA, DENTRO DEL TERMINO LEGAL, otorgado de veinte (20) días, de acuerdo a lo establecido en el artículo 369 del C.G.P, PARA ESTO ME FUNDAMENTO EN LAS SIGUIENTES ARGUMENTACIONES.****

EXCEPCIONES DE FONDO

1. Inexistencia de causal para impugnar el acta de asamblea:

No puede alegar la parte demandante ninguna causal de Nulidad frente a la convocatoria para la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE JULIO 22 DE 2022 YA QUE FUE ELLA QUIEN REDACTO Y REALIZO LA CITACION Y EN LA ASAMBLEA SE CONTÓ CON EL QUORUM NECESARIO PARA PODER TOMAR DECISIONES.

EL CONTENIDO DE LA CITACION TAMBIEN FUE REDACTADO POR LA ADMINISTRADORA Y EN EFECTO SE PRETENDIA REMOVER AL CONSEJO DE ADMINISTRACION NOMBRADO EN LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL 2022, PUES TOMARON DECISIONES CONTRARIAS CON EL BIENESTAR DE LA UNIDAD.

No es posible que se alegue ningún tipo de nulidad sobre un documento o actuación que por ley y de manera efectiva realizo la parte demandante.



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

2. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.

Se configuro la causal de caducidad y no se logró interrumpir ya que pasaron más de dos meses desde la celebración de la asamblea extraordinaria el 22 de julio de 2022 y la presentación de la demanda y la interposición de la demanda el 22 de agosto de 2022. Así señor Juez declare la caducidad de la acción y despache en forma desfavorable las pretensiones de la demanda

3. LA CAUSAL GENERICA: Señor Juez de encontrar ALGUNA circunstancia que permita ser declarada en favor de mi cliente proceda conforma a lo estipulado en el CGP.

4. NO PODER ALEGAR LA PROPIA CULPA EN BENEFICIO PROPIO Y EN PERJUICIO DE UN TERCERO:

Es completamente claro que la parte demandante quien al momento de la celebración de la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, del 22 de julio de 2022, ostentaba el cargo de administradora de LA **UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2, OSTENTABA EL CARGO DE ADMINISTRADORA DEL LA UNIDAD REFERIDA** y era a quien conforme el **mandato contenido en la ley 675 de 2001, artículo 51 numeral primero.**

ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

De esta manera en este momento, LA PARTE DEMANDANTE, teniendo a cargo la convocatoria de la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 22 DE JULIO DE 2023, LA CUAL ELLA MISMA ELABORO , y sobre la cual hoy pretende que se declare la nulidad de la convocatoria que ella misma elaboro.

No corresponde a la verdad que la convocatoria tenga algún tipo de nulidad ya que como se puede evidenciar en el acta para el 22 de julio de 2022 se obtuvo un quorum del 86.67% equivalente a la representación de 39 casas y se allegaron 16 unidades que estaba representadas por poder.

Así de esta manera era completamente valida la convocatoria, al hacer la misma administradora parte demandante la convocatoria, fue ella quien determino el día en el cual se efectuaría y razón por la cual fue ella quien coloco una fecha anterior, con el fin de buscar una posible nulidad, para poder demandar después como efectivamente ocurrió.

Los problemas que se presentaron en la época de la asamblea extraordinaria efectivamente se pusieron en evidencia cuando por parte de la parte demandante se producen una serie de dificultades entre ellas el presunto hurto de 2 cheques por valor total de 30 millones de pesos situación que se debió poner de presente ante las autoridades competentes.



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

Los miembros del consejo se pueden remover y en el presente caso se realizó todo conforme a la ley y los estatutos.

Así señor Juez despache en forma desfavorable las pretensiones de la demanda, y no proceda a declarar ninguna nulidad ya que no existe causal legal para hacerlo.

5. Mala fe por parte de la parte demandante:

Al alegar su propia culpa habiendo efectuado y ejecutado la convocatoria y habiendo participado en la misma proceda a declarar la mala fe de la demandante quien pretende alegar la nulidad de actuaciones que ella misma ejecuto

FRENTE A LOS HECHOS:

1. **Es cierto parcialmente. La parte demandante efectuó la convocatoria pues era la administradora en ese momento, que posteriormente utiliza su propio error para demandar la legalidad del acto de convocatoria.**

Además ponemos de presente que la administradora cometió un presunto hurto por la suma de 30 millones de pesos y debió ser retirada de su cargo.

2. **Es cierto parcialmente. eso fue lo que colocó la administradora parte aquí demandante cuando convocó la asamblea extraordinaria.**
3. **Es cierto parcialmente. fue la misma parte demandante quien elaboró la citación y quien hace incurrir en cualquier tipo de ilegalidad al conjunto ya que la parte demandante en ese momento ostentaba la calidad de administradora y era a quien le correspondía hacer la citación.**
4. **En cuanto a los hechos restantes del 4 al 12.**

Son parcialmente ciertos la administradora hace la convocatoria por que era su función, redacta la convocatoria y recolecta las firmas, porque era su función y ahora pretende hacer valer con sus propios errores una supuesta nulidad.

Se removió el consejo de administración por los problemas que se presentaban .

NOTIFICACIONES

PARTE DEMANDADA:

UNIDAD RESIDENCIAL QUINTAS DEL CACIQUE, CONJUNTO No 2, identificada con NIT. No 804.000.271-6, domiciliada en la Cra. 49 #72-127, Bucaramanga, Santander, representada legalmente por LUZ MARINA LEÓN ALARCÓN, identificada con C.C 63.287.328 de



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

Bucaramanga, y quien puede ser notificado personalmente al correo electrónico quintadelcaciuedos@hotmail.com

LA SUSCRITA APODERADA DE LA PARTE DEMANDANTE, por favor hacerla las notificaciones personales en la CALLE 35 No 8-25 APARTAMENTO 701 EDIFICIO QUINTA REAL- Bucaramanga- Santander. Tel 3138314996 o al mail: diana.betancur.corredor@gmail.com

Agradezco de ante mano su colaboración.

CS Scanned with
CamScanner

DIANA MARCELA BETANCUR CORREDOR
C.C. 37.720.358 de Bucaramanga
T.P. 117008 C.S de la Judicatura.
Móvil 3138314996
Correo: diana.betancur.corredor@gmail.com



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

e la norma que rige los procedimientos para la realización de las asambleas de copropiedades y las normas que consagran el trámite de la impugnación de las actas de asambleas por las causales determinadas, se puede indicar que la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020 y el acta 21 que se emitió con ocasión de aquella celebración, no se considera viciada de nulidad por lo siguiente: en la citación para la asamblea se indicó por parte del administrador, aquella situación relacionada con la elección al parecer irregular del consejo de administración en la asamblea del 29 de noviembre de 2019; sin embargo, en el orden del día se determinó como puntos principales a resaltar la elección de junta administradora y la aprobación para destinar el fondo de imprevistos a arreglo de la fachada. Al momento de dar inicio a la asamblea, se discutió por los demandantes la citación a dicha reunión, indicando que la facultad de dejar sin efecto la decisión de la asamblea



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

anterior estaba dada solo a un juez y no a los copropietarios en la asamblea y para ese momento el moderador señaló que la citación estaba regulada en el RPH, que permite que el administrador cite en cualquier momento y sometió a votación por el coeficiente electoral la realización de aquella asamblea arrojando la votación un sí mayoritario del 76.665% contra el no del 16.118%; se verificó el quórum de asistencia a la asamblea, señalando un índice de copropiedad del 95.058% determinando así que se contaba con el quórum legal para deliberar y decidir. Posteriormente al dar lectura y aprobación al orden del día nuevamente los demandantes objetan, reiterando que la citación no es procedente porque lo que se iba a tratar ya había sido objeto de decisión en la asamblea del 29 de noviembre de 2019; sin embargo, contra aquella objeción el moderador nuevamente pone en contexto a los objetantes que la citación se hizo conforme al RPH que le otorga la facultad de la citación al administrador. En igual sentido procedieron los demandantes al momento de nombrar presidente y secretario y al someter nuevamente a votación la elección ganó el sí con un porcentaje del 66.4495% contra el



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

18.0911% del no. En el punto 5 elecciones de junta administradora de miembros principales y suplentes, el administrador realizó una intervención para explicar a los asistentes que la votación para esa elección debía hacerse con base en el coeficiente electoral haciendo una explicación de aquella forma de votación. Los demandantes reprochan el acta 21 de la asamblea celebrada en aquella oportunidad, al considerar que el acta 20 no podía quedar sin efecto porque la elección del consejo de administración se había hecho de acuerdo al RPH en tanto las decisiones no fueron de orden económico. Si bien en aquella oportunidad, para el 29 de noviembre de 2019, se pudo haber tomado la decisión de elección del consejo de administración con fundamento o no en las normas del RPH, para la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020 sí se verifica el cumplimiento de aquellas normas, porque la citación se hizo con fundamento en el RPH, por parte del administrador como se faculta en el mismo y se convocó para elección de junta administradora como también lo permite el reglamento. No exige el reglamento o mejor, no limita la posibilidad de elegir nuevo consejo de administración



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

durante determinado lapso de tiempo y a través de asamblea extraordinaria. Y si el fundamento de la oposición fue la finalidad expuesta por el administrador de la citación, aquello no se determinó en la reunión, puesto que en parte alguna del acta se determina que en la asamblea el administrador expuso su supuesta decisión unilateral de dejar sin efecto aquella acta nro. 20 ni tampoco se sometió al orden del día y votación la decisión de dejar sin efecto aquella.

Cuando la asamblea general de propietarios, máximo órgano de dirección de la PH, toma una decisión en asamblea ordinaria o extraordinaria, que esté directamente relacionada con una decisión de asamblea anterior, aquella queda sin efecto y valor alguno sin que por ello se pueda determinar que esa decisión contrariaba las normas de RPH o la ley 675. La decisión de convocar a una nueva asamblea extraordinaria de parte del administrador con un orden del día donde se encuentra la elección de junta administradora, no solo no conlleva la decisión unilateral de dejar sin efecto una decisión



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

anterior , sino que la elección de junta y consejo de administración se puede realizar a través de convocatoria de asamblea extraordinaria sin limitación en el tiempo, porque la duración de los miembros en la junta no tiene término señalado en los estatutos, tanto que el apoderado en los alegatos, hizo saber al despacho que con posterioridad a la asamblea que es objeto del proceso, se han realizado dos asambleas más y se ha presentado una nueva elección de consejo de administración, lo que indica que el que se eligió en la asamblea del 18 de febrero de 2020 ni siquiera cumple funciones en la actualidad y en nada beneficiaria o perjudicaría a la PH que se decida sobre su nombramiento de aquella oportunidad. La decisión en esta sentencia está relacionada es con la ausencia de la causal de nulidad para dejar sin efecto el acta 21 de la asamblea extraordinaria del 18 de febrero de 2020, por considerar que no viola ningún precepto legal a los cuales se somete dicha decisión. Por lo tanto, se desestimaron las pretensiones y no se condenó en costas, porque así lo solicitaron las partes.



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

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

El gobierno de la copropiedad está dado a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, dirigido éste último al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios otenedores (Artículo 2 de la Ley 675 de 2001). Dicho reglamento, dictado por el propietario, recae sobre esa forma especial de dominio en la



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de propiedad sobre bienes comunes, señalando derechos y obligaciones recíprocas y el régimen de administración que a cada uno corresponde. Además de ser, por su origen, un acto unilateral, el reglamento, al ser adoptado con la solemnidad de la escritura pública, se constituye en mandato imperativo insoslayable e inescindible de la disposición de las unidades privadas por él arropadas; razón por la cual, se le atribuye la calidad de contrato de adhesión. El órgano supremo de la copropiedad es la asamblea general de propietarios y sus decisiones, adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento, lo cual no obsta, para que por la vía judicial se cuestione su validez, cuando sus reuniones no estén precedidas de las condiciones señaladas en las normas, incluida la del quórum. El inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001 prescribe que en la asamblea: El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Es oportuno precisar que la asamblea de propietarios, obedece a la necesidad de la



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

persona jurídica de adoptar las decisiones connaturales a su existencia, pero que, indudablemente, la participación de sus miembros (propietarios) se atempera al concepto de reunión de personas más allá del coeficiente de propiedad que pareciera darle prelación al factor cuantitativo del mismo. No puede, atendiendo a la razón de ser de la propiedad horizontal, asimilarse el ejercicio del derecho al voto de los propietarios al determinado por el valor del aporte en una sociedad de capital; aunque ni siquiera en ésta es posible el

El órgano supremo de la copropiedad es la asamblea general de propietarios y sus decisiones, adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento, lo cual no obsta, para que por la vía judicial se cuestione su validez, cuando sus reuniones no estén precedidas de las condiciones señaladas en las normas, incluida la del quórum. El inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001 prescribe que en la asamblea: El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

copropiedad del respectivo bien privado. Es oportuno precisar que la asamblea de propietarios, obedece a la necesidad de la persona jurídica de adoptar las decisiones connaturales a su existencia, pero que, indudablemente, la participación de sus miembros (propietarios) se atempera al concepto de reunión de personas más allá del coeficiente de propiedad que pareciera darle prelación al factor cuantitativo del mismo. No puede, atendiendo a la razón de ser de la propiedad horizontal, asimilarse el ejercicio del derecho al voto de los propietarios al determinado por el valor del aporte en una sociedad de capital; aunque ni siquiera en ésta es posible El

fraccionamiento de la voluntad decisoria por atentar contra la denominada unidad de voto. 9. Esa prevalencia del factor personal en el gobierno de la copropiedad, se reafirma por la Corte constitucional¹ en uno de sus múltiples pronunciamientos sobre la constitucionalidad de la ley 675 de 2001, cuando afirma: "...no es posible aplicar sin más definiciones la regla de la democracia al reglamento de



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

propiedad horizontal, porque la identificación de las reglas exige que para evaluar las condiciones de participación no se puede pasar por alto que se trata de una asociación de copropietarios, el vínculo para la colectividad tiene su origen en la existencia de personas dueñas de unidades inmobiliarias independientes que comparten la propiedad de bienes necesarios para el uso y disfrute de cada una de las unidades privadas. De lo contrario, la consecuencia de aplicar la regla una persona un voto llevaría a que no es posible hacer la distinción entre propietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios, en fin cualquier habitante del bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, se encuentra en condiciones de participar en la asamblea general ya no de los copropietarios sino de los moradores del inmueble”.

10. Del caso concreto y del objeto del recurso: En el presente asunto, la parte demandante, pretendió en forma indiscriminada la declaratoria de “nulidad, ineficacia,



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

inexistencia y/o la invalidez de las decisiones tomadas en la junta extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO PARK 42 celebrada el 18 de febrero de 2020 y que consta en el acta No. 21 y que como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efectos las decisiones contenidas en dicha acta, desconociendo de paso, que el art. 190 del Código de Comercio, prevé que “las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previsto en los Estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el art. 188, serán

inoponibles a los socios ausentes o disidentes”. Lo anterior, teniendo en cuenta que no se individualizaron con el debido sustento fáctico. Para lo que interesa, según se indicó en el escrito de impugnación, se persigue es la nulidad de las decisiones, para lo cual es necesario advertir que ésta solo es posible predicarla contra los actos que se adopten sin la



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

mayoría requerida, o excediendo los límites indicados en los estatutos.

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



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

mayor gasto en las contribuciones para el sostenimiento en general de la copropiedad...” 2 (resaltos fuera de texto).

En la sentencia, el Alto tribunal también indicó: Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto. En suma

as votaciones que redundan en lo económico se realizan con cimiento en el coeficiente de propiedad horizontal; las demás, según el concepto de la Corte, serán nominales. La deliberación, o sea, la apertura de la cesión, consulta siempre y sin excepción el coeficiente de copropiedad, en mayoría



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

simple si se trata de la primera convocatoria, o cualquier porcentaje en la segunda.

En principio es posible afirmar que sí, el legislador al expedir la Ley 675 de 2001 dictó el régimen de propiedad horizontal; sin embargo, en el artículo 3 de la mencionada norma se desarrolla una serie de definiciones en las cuales distingue entre edificio o conjunto de uso residencial y edificio o conjunto de uso comercial. La distinción de la ley resulta, para el caso, especialmente relevante porque frente al análisis constitucional son diferentes los derechos que se ven comprometidos en una relación de tipo comercial sujeta a la primacía de la autonomía privada y otra es, la relación que surge en una copropiedad de un Al servicio de la Justicia y de la Paz Social Radicado 050013103002202000135 01 JGRG 20 inmueble destinado a la vivienda 3 . Allí, el vínculo no es de tipo comercial o de una actividad con ánimo de lucro, sino que



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

compromete en forma especial, el diario vivir de las personas e incide en el goce efectivo de derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, la tranquilidad, la recreación y el descanso entre otros, que pueden verse seriamente afectados por una relación de preeminencia si se aplica el coeficiente de propiedad para definir el voto en este tipo de copropiedad. ...Esta Corporación, considera que al contener la Ley 675 de 2001 la distinción entre el tipo de edificaciones según la destinación -comercial o de habitación- es una diferencia que conforme a los principios constitucionales de la democracia y la primacía de los derechos de las personas más el mandato constitucional de que todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna (artículo 51 superior), son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello: i. Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados. ii. La



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género” y es claro que según se indica en el acta, incluso el mismo apoderado ha indicado que la exequibilidad condicionada de la sentencia citada, alude a inmuebles destinados a vivienda y el EDIFICIO PARK 42 no tiene esa exclusividad y también lo indicó su representante en los alegatos de conclusión, el coeficiente electoral no se relaciona con el coeficiente de propiedad y lo que pretende el primero es lo contrario al de propiedad, que se pueda obtener representación de las minorías en cualquier órgano colegiado que se vaya a elegir. 3 Así lo había previsto el legislador cuando dictó la Ley 428 de 1998 por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. En esta ley el Congreso de la República consagró la regla un voto por cada unidad privada que se



DIANA MARCELA BETANCUR

ABOGADA ESPECIALISTA

posee, con el propósito de generar una nueva cultura urbana y

fomentar la convivencia ciudadana