



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

Bucaramanga, 08 de febrero de 2024

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**

**SALA CIVIL - FAMILIA**

E.S.D.

**DEMANDANTES:** LEOPOLDO RODRÍGUEZ NAVAS, TRÁNSITO ÁLVAREZ GÓMEZ, TATIANA ARIAS MARTÍNEZ, TEÓFILO ENRIQUE SAAVEDRA SANDOVAL, ROBIN SERRANO RODRÍGUEZ, LUZ MYRIAM ARIZA RUEDA, AMPARO GALLARDO DE PÉREZ y JANNETH ZÁRATE FLÓREZ.

**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II P.H.

**RADICADO:** 68001310301020230014600

**REFERENCIA:** Recurso de apelación

Cordial saludo.

**CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 91.510.253 expedida en Bucaramanga y en ejercicio de la Tarjeta Profesional número 147.054 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II P.H.**, por medio del presente me permito presentar **RECURSO DE APELACIÓN**, contra la sentencia de primera instancia proferida por el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, el pasado 02 de febrero de 2024 y notificada el 05 de febrero de 2024, en los siguientes términos.

### **PRIMACIA DEL DERECHO SUSTANCIAL SOBRE EL PROCESAL**

El fallo de primera instancia proferido por el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA** privilegia las normas procesales más no las sustanciales, basándose en argumentos alejados del fondo del asunto, y contradiciendo las mismas disposiciones del Código General del Proceso.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

**ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.

**ARTÍCULO 12. VACÍOS Y DEFICIENCIAS DEL CÓDIGO.** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A falta de estas, el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial.

*(Subrayado fuera de texto original).*

En ese sentido, el fallo de primera instancia tiene como base normas procedimentales y de forma, como lo es el cálculo de las votaciones, esto es, si es por coeficiente de copropiedad o de manera nominal, más no tiene en cuenta la elección de fondo tomada por la asamblea de copropietarios, las cuales fueron por mayorías y con resultados que no poseen márgenes estrechos, que impidan observar de manera clara la elección de los asambleístas.

A continuación, se relacionan los resultados de las votaciones obtenidas en la asamblea de copropietarios del 01 de abril de 2023:

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

- **Presidente de la asamblea:**

OPCIÓN	COEFICIENTE
Andrea Castellanos	16.39%
Javier Sierra	16.07%
<b>Ernesto Villamil</b>	<b>21.64%</b>

El presidente fue elegido con una diferencia de 5,25%, por lo que no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad.

- **Secretario de la asamblea**

OPCIÓN	COEFICIENTE
Javier Sierra	26.71%
Tatiana Arias	13.60%
Andrea Castellanos	12.48%

El secretario de la asamblea fue elegido con una diferencia de 13,11%, por lo que no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad.

- **Aprobación del orden del día**

OPCIÓN	COEFICIENTE
<b>Aprueba</b>	<b>29.04%</b>
No Aprueba	27.80%
Voto en Blanco	0.26%

El orden del día fue aprobado con una diferencia de 1,24% por lo que no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad. Si se quisiera realizar la conversión de voto por coeficiente a voto nominal, encontraríamos que el orden del día habría sido aprobado de igual forma.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

- **Aprobación del reglamento de la asamblea**

OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	41.03%
No Aprueba	13.57%
Voto en Blanco	1.82%

El reglamento de la asamblea fue aprobado con una diferencia de 27,46%, por lo que no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad.

- **Miembros comisión verificadora del acta**

OPCIÓN	COEFICIENTE
1. Daniela Blanco 5-2001	16.88%
2. Julio Flórez 1-701	12.81%
3. Andrea Castellanos 5-1902	4.24%
4. Miriam Ariza 2-202	5.20%
5. Martha Zapata 2-601	3.66%
6. Doris Cardozo 5-501	6.49%
7. José Luis Esteban 4-601	6.52%

Tanto **DANIELA BLANCO** como **JULIO FLOREZ** fueron elegidos con diferencias superiores al 5% (10,39% y 6,32% respectivamente), comparadas con la señora **DORIS CARDOZO**, que no alcanzó a entrar como miembro de la comisión verificadora del acta.

Frente al señor **JOSE LUIS ESTEBAN**, debe indicarse que él obtuvo una diferencia de 0,03% frente a la señora **DORIS CARDOZO**, lo cual permite concluir que la asamblea se inclinó por el señor **JOSE** y no por la señora **DORIS**. Una votación nominal habría arrojado la diferencia de 1 punto en favor de **JOSE**, por lo que no puede concluirse que la votación por coeficiente favoreció al señor **JOSE**.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969

✉ [notificaciones@acevedosabogados.com](mailto:notificaciones@acevedosabogados.com)

@ [@acevedosabogados](#)



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

- **Miembros de la comisión de poderes**

OPCIÓN	COEFICIENTE
Silvia Carvajal 2-304	22.70%
Doris Cardozo 5-501	23.80%
Marta Zapata 2-601	2.60%
Leopoldo Rodríguez 4-704	7.06%

La señora **DORIS CARDOZO** ingresó a la comisión con una diferencia de 21,2% frente la señora **MARTA ZAPATA**, que no alcanzó a ingresar a la comisión de poderes. La señora **SILVIA CARVAJAL** quedó elegida con una diferencia de 20,1% frente a la señora **MARTA ZAPATA**. Finalmente, el señor **LEOPOLDO RODRIGUEZ** fue elegido con una diferencia de 4,46% frente a la señora **MARTA ZAPATA**.

Por lo anterior, no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad.

- **Elección consejo de administración:**

1)	Carlos Andrés Toro T5-1001	114
3)	Lina Velásquez T2-2001	78
4)	Luis Eduardo Sánchez T5-401	75
5)	David Amaya T5-2004	71
6)	Esperanza Congota T5-802	70

Esta elección se dio por voto nominal de aprobación, esto es, si las asambleístas daban el visto bueno o la confianza a la persona para pertenecer al Consejo de Administración por lo que no habría lugar a declararla nula, siguiendo la postura del a quo, empero, debe partirse del punto que la asamblea eligió de manera democrática y fue claro su deseo, por lo que no hay lugar a confusión acerca de la elección del máximo órgano de la copropiedad. Si se hubiera votado por coeficiente, de cualquier manera los consejeros electos habrían obtenido la confianza de la asamblea.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

- **Elección de revisor fiscal y suplente:**

OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	15.52%
No Aprueba	0.52%
Voto en Blanco	0.00%

El señor **ALFREDO ENRIQUEZ** fue electo como revisor fiscal de la copropiedad con una diferencia de 15%, por lo que queda clara la confianza otorgada por la asamblea para ejercer este cargo.

Como se pudo observar, las elecciones se dieron con completa claridad y con resultados contundentes, que no impiden apreciar la verdadera intención de los asambleístas. Si se llegase a convertir ese voto por coeficiente a voto nominal, se obtendrían los mismos resultados, ya que, cada asistente volvería a votar de igual forma. El hecho que el voto sea por coeficiente o nominal no le hace al asambleísta cambiar de opinión ni de elección.

El hecho que una elección sea por coeficiente o nominal es meramente procedimental, y en nada afecta el derecho al sufragio activo (elegir) o el pasivo (ser elegido). Lo verdaderamente relevante es el respeto a la democracia y las decisiones mayoritarias, tal y como sucedió en la asamblea enjuiciada.

### **VOLUNTAD DEL MÁXIMO ÓRGANO DECISORIO DE LA COPROPIEDAD**

La ley 675 de 2001 establece que la Asamblea General de Copropietarios “es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley”, por lo que, al poseer la facultad de dirigir la copropiedad, tiene plena potestad y margen de maniobra, únicamente con los límites de la constitución, la ley, y el reglamento de propiedad horizontal.

En ese sentido, la Asamblea General de Copropietarios tiene el deber de elegir los cargos para su funcionamiento, y para la dirección del conjunto. El pasado 01 de abril de 2023, la Asamblea General de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II P.H.** eligió: i) presidente y secretario de la reunión; ii) miembros de la comisión



ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

verificadora del acta de la asamblea; iii) miembros de la comisión de poderes; iv) consejeros de administración; v) revisor fiscal; vi) aprobación del orden del día; vii) aprobación del reglamento de la asamblea; siguiendo las reglas democráticas, deliberativas y dando pleno cumplimiento a las garantías de transparencia y libre elección.

Por lo anterior, declarar la nulidad del acta de una asamblea, que respetó las reglas y principios democráticos, no tiene razón de ser y se aparta de todo objetivo y finalidad del ordenamiento jurídico. En efecto, lo que busca amparar el sistema jurídico no es más que la preservación de la democracia, la cual se vio garantizada y materializada en la asamblea del 01 de abril de 2023.

El a quo omitió realizar un análisis exhaustivo de las decisiones tomadas, y en su lugar, se limitó al análisis superfluo, aduciendo que la asamblea en su totalidad es ilegal, en razón a que las decisiones se tomaron por voto según coeficiente y no según voto nominal.

Resulta curioso de cualquier forma que el fallador de primera instancia incluyó dentro de sus conclusiones que la elección del consejo de administración se realizó de la misma forma que las demás, con el coeficiente de copropiedad, sin embargo, en el acta de la asamblea enjuiciada se aprecia que la elección fue nominal, por lo que bajo la tesis del a quo, esta elección se dio en debida forma, y no debía ser tomada como ilegal, algo que no sucedió.

### **CUMPLIMIENTO DE LAS FORMALIDADES DEL ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA.**

El artículo 47 de la Ley 675 de 2001, contempla que las decisiones de las asambleas deben constar actas debidamente firmadas por el presidente y secretario para su publicación en un término no superior a 20 días hábiles siguientes a la reunión.

Frente a esto, es importante indicarle al despacho que el Acta de Asamblea del 1 de abril de 2023, cumple con todas las formalidades legales, pues al momento de su publicación, contaba con las firmas requeridas (presidente y secretario), y que ese requerimiento del demandante de que el acta esté firmada por el comité de verificación, NO tiene ningún sustento legal para exigirlo.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



**ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.**

Lo que si dispone la ley frente al comité de verificación es que la asamblea debe encargar personas para este comité, y esta formalidad también se cumplió, pues en el punto 6 del acta de asamblea, se sometió a votación la elección de esa comisión, cumpliendo así con esa disposición legal.

Dicho lo anterior, solicito al despacho que declare la excepción de cumplimiento de las formalidades del acta, pues es evidente que la del 1 de abril de 2023, cumple a cabalidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, así como con el Reglamento de Propiedad Horizontal de San Fermín.

### **CUMPLIMIENTO DE LAS FORMALIDADES DE LA ASAMBLEA.**

La Asamblea General del 1 de abril de 2023, está acorde con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, pues se reunió *"(...) dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal"* y fue citada con una antelación de 15 días calendario, tal como se puede evidenciar en la citación de la asamblea adjunta en las pruebas de esta contestación. Además, la asamblea inició sesión con un quorum superior a la mitad más uno de los coeficientes tal como lo indica el artículo 45 de la ley en mención *"(...) la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad (...)"*.

Dicho lo anterior y comparado con las pruebas aportadas (citación a la asamblea y acta de asamblea), es claro que la asamblea se realizó dando cumplimiento a los preceptos legales y definitivamente no asiste una sola razón válida para que los demandantes pretendan dejar sin efectos una asamblea que cumplió con todas las formalidades para su realización, además que las pruebas aportadas y fundamentos alegados por el demandante carecen de sustento, pues solo basta con revisar la norma y lo concerniente al asamblea, para darse cuenta que no hay irregularidades que conlleven a que sea ineficaz o nula.

### **SOLICITUD**

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente se revoque el fallo de primera instancia proferido por el **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**



**ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.**

y en ese sentido, se declaren probadas las excepciones de la parte demandada, y se condene en costas y agencias en derecho a los demandantes.

Sin otro particular.

Atentamente,

**CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO**

C.C. No. 91.510.253 de Bucaramanga

T.P. 147.054 del C. S. de la J.

**Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte**

km 7 autopista Floridablanca Piedecuesta.

☎ **Cel.: 3177331871 - Pbx.: 6916969**

✉ **notificaciones@acevedosabogados.com**

@ **@acevedosabogados**