

Medellín, 23 de noviembre de 2022.

Señor,

JUEZ QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

Dr. Ricardo León Oquendo Morantes

ccto15me@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.

DEMANDANTES: ELCY CONSUELO ZAPATA JARAMILLO - JUAN CARLOS HERRERA NARANJO – HÉCTOR IVÁN LÓPEZ ARIAS.

DEMANDADOS: **URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G** – Representante legal y administradora CRISTINA OSPINA ECHAVARRÍA.

RADICADO: 05001 31 03 015 **2022 00116 00.**

ANA MARIA TORRES ACEVEDO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No.1.017.212.605 de Medellín, abogada en ejercicio, portadora de la *tarjeta profesional No. 283.507 del C. S. de la J.*, actuando en calidad de apoderada judicial del **URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G**, persona jurídica especial del *Régimen de Propiedad Horizontal* de la Ley 675 de 2001, conforme con el certificado de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía de Medellín, registrada bajo el No. 1.767 a folio 567 del Libro Quinto, constituida por medio de Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur el 12 de septiembre de 1983, identificada con el NIT. 890.934.538-8, ubicada en la Carrera 80 A # 32 -78 de Medellín, Antioquia, según poder conferido por su representante legal, la señora **CRISTINA OSPINA ECHAVARRÍA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.394.401 de Bello, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, me permito presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, en los siguientes términos:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE ACTO PROCESAL.
--

El artículo 369 del CGP dispone que “(...) Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días (...)”. El auto admisorio de la demanda fue conocido por mi representada debido a una revisión diaria sobre el estado del proceso, esto es que el accionante no procedió con la notificación por aviso ni electrónica, por lo que procedimos a remitir por medios electrónicos poder conferido a mi persona mediante memorial, el día siete (7) de septiembre de 2022, solicitando reconocimiento de personería para actuar y a su vez, se nos notificara por conducta concluyente. De acuerdo con esto, el despacho a través del auto con fecha del 21 de octubre de 2022, notificado por estados del 25 de octubre de 2022 dispuso:





“(...) Se allega poder por parte de (...) la representante legal y administradora de la URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ III.

Teniendo en cuenta que dicho poder cumple los presupuestos del artículo 301 del Código General del Proceso, se tiene notificada por conducta concluyente a la demandada URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DEL ABURRÁ III Nit. 890.934.538-8, del contenido del auto del 28 de julio de 2022 que admitió demanda en proceso VERBAL, promovida por ELSY CONSUELO ZAPATA JARAMILLO, JUAN CARLOS HERRERA NARANJO y HÉCTOR IVÁN LÓPEZ ARIAS contra URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DEL ABURRÁ SECTOR III ETAPA III P.H MANZANA G., desde el momento de notificación del presente auto (...)”

Conforme a lo anterior, tenemos que el término de 20 días para responder la presente demanda comenzó a correr desde el miércoles 26 de octubre de 2022 hasta el viernes 25 de noviembre de 2022.

De conformidad con lo expuesto, este acto procesal de defensa está entonces presentado oportunamente toda vez que el mismo se radica en el buzón electrónico oficial del Juzgado antes del vencimiento del término procesal y antes del cierre del despacho a las 5:00 p.m. en atención a lo dispuesto en el artículo 109 del CGP.

II. IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO.

La parte demandada, y a la cual represento, es la siguiente:

URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G, persona jurídica especial del Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 675 de 2001, identificada con el NIT 890.934.538-8, registrada bajo el No. 1.767 a folio 567 del Libro Quinto, constituida por medio de Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur el 12 de septiembre de 1983, representada legalmente por la señora A # 32 -78 de Medellín, Antioquia, según poder conferido por su representante legal, la señora **CRISTINA OSPINA ECHAVARRÍA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.020.394.401 de Bello, la cual fue nombrada por el Consejo de Administración, según consta en el Acta No. 73, levantada en la reunión que se llevó a cabo el 1° de septiembre de 2022.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A HECHOS.

1. Es cierto.
2. Es cierto.
3. Es cierto.
4. Es cierto que el reglamento de propiedad horizontal de la urbanización no ha sido reformado y, por lo tanto, la Ley 675 de 2001 se entiende incorporada al mismo.



5. Es cierto de acuerdo con la escritura pública aportada, no es cierto que haya adquirido su bien privado denominado parqueadero con puerta de acceso directa a la carrera 80 A con calle 32, tiene acceso mas no es de su propiedad. Dicha puerta además corresponde a una **Zona Común**, la cual es perteneciente en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman la Urbanización Nueva Villa del Aburrá Sector III Etapa III Manzana G P.H., por ende no puede reputarse como exclusiva de un único dueño, sino que hace parte de los bienes comunes que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, la asamblea y el consejo de administración tienen la obligación de reglamentar en detalle su uso y su goce, con el fin de garantizar la seguridad, conservación, estabilidad, y buen uso de todas estas zonas o bienes.

Lo anterior guarda relación con la Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983 suscrita en la Notaría Doce del círculo de Medellín – Protocolización de reglamento de propiedad Horizontal del Sector III de la III Etapa de la Urbanización Nueva Villa de Aburrá – Capítulo IV – De los Bienes de Dominio Común, artículo 8°. *Determinación de los bienes comunes: los bienes comunes singularizados en forma no taxativa son los siguientes:*

A) bienes comunes adscritos a la totalidad del Sector:

- (...) 4. *Los andenes y zonas comunes exteriores de circulación.*
- **5. La rampa de acceso y zonas comunes de circulación del sótano.**
- 16. *Las escaleras que conducen del sótano de parqueaderos al primer piso.*

6. Parcialmente cierto. Conforme con la escritura pública aportada 2.505 del 08 de octubre de 2008, se tiene que el señor JUAN CARLOS HERRERA NARANJO tiene el derecho de dominio sobre el parqueadero No. 28 S-III, pero nada se describe en cuanto al acceso directo por la carrera 80 A.

Además que tal acceso es catalogado como **zona común**, pertenece en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman la Urbanización Nueva Villa del Aburrá Sector III Etapa III Manzana G P.H., por ende no puede reputarse como exclusivo de un único dueño, sino que hace parte de los bienes comunes que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, la asamblea y el consejo de administración tienen la obligación de reglamentar en detalle su uso y su goce, con el fin de garantizar la seguridad, conservación, estabilidad, y buen uso de todas estas zonas o bienes.

Lo anterior guarda relación con la Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983 suscrita en la Notaría Doce del círculo de Medellín – Protocolización de reglamento de propiedad Horizontal del Sector III de la III Etapa de la Urbanización Nueva Villa de Aburrá – Capítulo IV – De los Bienes de Dominio Común, artículo 8°. *Determinación de los bienes comunes: los bienes comunes singularizados en forma no taxativa son los siguientes:*

A) bienes comunes adscritos a la totalidad del Sector:

- (...) 4. *Los andenes y zonas comunes exteriores de circulación.*
- **5. La rampa de acceso y zonas comunes de circulación del sótano.**
- 16. *Las escaleras que conducen del sótano de parqueaderos al primer piso.*

7. Parcialmente cierto. Conforme con la escritura pública aportada (1.241 del 3 de mayo de 2016), el parqueadero No. 29 S III linda por el norte, con el parqueadero No. 28, por el



Oriente, con zona común de circulación, por el Occidente, con muro de contención; por el sur, con el parqueadero No. 30, por Abajo, con piso acabado sobre el terreno y por Encima, con losa común que lo separa del primer piso; pero en nada se hace alusión con la puerta de entrada y salida hacia la vía pública directamente por la carrera 80 A.

Advirtiendo además que dicho acceso corresponde a una **zona común**, pertenece en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman la urbanización Nueva Villa del Aburrá Sector III Etapa III Manzana G P.H., por ende no puede reputarse como de un único dueño, sino que hace parte de los bienes comunes que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, la asamblea y el consejo de administración tienen la obligación de reglamentar en detalle su uso y su goce, con el fin de garantizar la seguridad, estabilidad, y buen uso de todas las zonas comunes.

Lo anterior guarda relación con la Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983 suscrita en la Notaría Doce del círculo de Medellín – Protocolización de reglamento de propiedad Horizontal del Sector III de la III Etapa de la Urbanización Nueva Villa de Aburrá – Capítulo IV – De los Bienes de Dominio Común, artículo 8°. *Determinación de los bienes comunes: los bienes comunes singularizados en forma no taxativa son los siguientes:*

A) bienes comunes adscritos a la totalidad del Sector:

- (...) 4. *Los andenes y zonas comunes exteriores de circulación.*
- **5. La rampa de acceso y zonas comunes de circulación del sótano.**
- 16. *Las escaleras que conducen del sótano de parqueaderos al primer piso.*

8. Parcialmente cierto. Es pertinente tener de presente que la entrada y salida peatonal por la puerta vehicular se convirtió en un foco de inseguridad y un riesgo muy alto de caídas para las personas que tienen la costumbre de mal utilizar esta puerta destinada para vehículos y motos, debido a que, al usarla por los transeúntes se deja abierta la puerta, dando la oportunidad también para que personas mal intencionadas ingresen al conjunto sin supervisión y autorización alguna. De hecho, ya se tuvo el caso de una persona que se cayó debido a que iba caminando por esta rampa y al haber llovido, se resbaló.

Como consecuencia No es cierto que por promover el orden y restringir el paso peatonal por una puerta vehicular, se esté impidiendo, perturbando o limitando el derecho real de dominio que recae sobre los bienes privados de los demandantes ubicados en el parqueadero del conjunto. La costumbre o los malos hábitos en este caso, no puede estar por encima del bien y del sentido común.

Además, en relación con el bien común: zona de acceso vehicular, lo que se decidió en la Asamblea General de Copropietarios del 26 de febrero de 2022, fue reglamentar el uso de dicha zona común, con el firme propósito de velar por la salud, la seguridad y el bienestar de los transeúntes y residentes de la urbanización; inclusive en la copropiedad se cuenta con un Comité de Seguridad, conformado por miembros del consejo de administración, que velan por incentivar y analizar aquellas actividades que potencian la seguridad y los riesgos mínimos para los propietarios, residente y visitantes de la copropiedad.



Es por esto que la realidad jurídica mencionada no tiene cabida para la situación en particular, en tanto, la administración y órganos de control como lo es el consejo de administración y el comité de seguridad, están ejerciendo acciones acordes con sus funciones y las determinaciones necesarias en pro de que la persona jurídica cumpla sus fines, conforme con el artículo 55 de la Ley 675 de 2001.

9. Es cierto. La administración en cabeza de la persona que para aquel momento actuaba en como representante legal y administradora de la copropiedad, envió un comunicado dirigido en este caso a los 3 demandantes y a la empresa de seguridad contrada Atempí, informando que no era permitido el ingreso y salida de peatones por la portería vehicular, lo anterior con el fin de minimizar los posibles riesgos de usar un acceso de vehículos para la circulación de personas y, por otro lado la intrusión de personas desconocidas a la urbanización.

En la comunicación a los 3 demandantes se les comentó además sobre el análisis realizado por el consejo de administración y el comité de seguridad, donde se aprobó tal determinación que previamente también se había discutido en la Asamblea General de Copropietarios del 26 de febrero de 2022; adicional a esto en la comunicación se mencionó que por tener la certeza de que hacían uso peatonal por la portería vehicular, se les solicitaba comedidamente, cesar tal acción que ponía en riesgo tanto a los demás copropietarios y residentes como a ellos mismos. Finalmente, se les señaló que el ingreso a los parqueaderos y cuartos útiles era por la portería principal, tal y como lo hacen los demás copropietarios.

Medellín, agosto 24 de 2021

Señora
Consuelo Zapata
Propietaria Apto 3228
Ciudad

Cordial saludo,

Le informo que después de realizar el análisis de riesgos por parte de la empresa de seguridad, el cual fue evaluado con el comité de seguridad los días junio 11 y agosto 12, y en reuniones con el Consejo de Administración, se aprobó no permitir el ingreso y la salida peatonalmente de residentes por la portería vehicular, esto con el fin de minimizar el posible ingreso o la intrusión de personas ajenas a la unidad.

Tenemos conocimiento que ustedes hacen uso de esta portería, por tal motivo les solicitamos muy comedidamente no realizar esta acción, toda vez que genera un riesgo tanto para la unidad como para ustedes mismos.

El ingreso a los parqueaderos y cuartos útiles de la unidad, se debe de realizar por la portería principal peatonalmente como lo hacen normalmente todos los residentes.

Le agradezco de antemano, la atención y el cumplimiento de la orden con el fin de que prevalezca el orden y la seguridad de todos.

Comunicado informativo de la decisión igual para los otros dos demandantes.



Medellín, agosto 24 de 2021

Señores
Seguridad Atempí
Atn: Cesar Carmona
Coordinador Unidades Residenciales
Portería

Le informo que a partir de la fecha del recibo de este comunicado, no se permite el ingreso y la salida peatonalmente de residentes por la portería vehicular, esto con el fin de minimizar el posible ingreso o la intrusión de personas ajenas a la unidad.

El ingreso a los parqueaderos y cuartos útiles de la unidad, se debe de realizar por la portería principal peatonalmente como lo hacen normalmente todos los residentes.

Les agradezco de antemano, la atención y el cumplimiento de la orden con el fin de que prevalezca el orden y la seguridad para todos.

Comunicado informativo de la decisión dirigido a la empresa de Seguridad Atempí.

10. Es cierto. Y al mismo derecho de petición se le dio respuesta el día 30 de septiembre de 2021 estando dentro del término para ello.
11. Es cierto. Frente a la petición de los demandantes de permitir el ingreso y salida peatonal por la portería vehicular, se le señaló en la respuesta lo siguiente:
 1. *Respondiendo a la anterior consideración, se debe tener en cuenta como ustedes bien lo enuncian, **es una portería vehicular, más no peatonal.***
 2. *La decisión fue tomada en la reunión celebrada el 11 de julio con el comité de seguridad del conjunto y el coordinador de seguridad, aprobada por el consejo teniendo en cuenta la sugerencia de la empresa Atempí, por la problemática de seguridad que estamos viviendo en la ciudad y específicamente en el sector. Para conocimiento de ustedes en el mes de agosto, fuimos víctimas de robo de la rejilla del cáncamo que está cerca de la portería vehicular en pleno día, además en el mes de septiembre no se perpetuo el robo de la cámara que direcciona hacia este mismo sitio, porque el portero se dio cuenta y salió de la portería gritándoles, haciendo que los ladrones huyeran.*
 3. *Tenemos que ser conscientes, que cuando nos sometemos a vivir en propiedad horizontal, prima en bien general sobre el particular.*
 4. *Su derecho de petición fue analizado en la reunión del Consejo de administración del día 27 de septiembre, cuya decisión fue no revocar la decisión tomada, argumentando la problemática de seguridad, motivo*



por el cual se direcciona al mayor órgano de autoridad que es la Asamblea.

5. *Le informo que como administración, no estoy en la facultad de desacatar las órdenes del Consejo de administración, su petición será tratada en la próxima Asamblea de copropietarios.*

12. No nos consta. No se especifican cuáles son las peticiones, las fechas de estas, el correo al cual las enviaron y si se acusó o no el recibido de las mismas.
13. Es cierto. Por lo general, las citaciones a las asambleas se hacen con el tiempo estipulado en la Ley, esto es con una antelación no inferior a 15 días calendario, tiempo suficiente para informar a los copropietarios de la celebración de la asamblea general.

La convocatoria realizada para la asamblea contenía la fecha, hora, lugar de celebración, orden del día y la nota sobre la segunda convocatoria, en caso de no reunirse el quórum para deliberar, esto es que sería a las 11:00 a.m. del mismo día, con cualquier número de asistentes presentes, respetando claro está, los coeficientes para las decisiones que exijan mayoría.

Para el caso en particular la convocatoria se realizó el 10 de febrero de 2022, cumpliendo con los 15 días calendario dispuestos para ello.

NOTA: De no reunirse el Quórum suficiente para deliberar en la primera convocatoria, se citará a segunda convocatoria a las 11.00 am del mismo día, es decir una hora después de la primera convocatoria. En este caso, se constituirá quórum suficiente con cualquier número de propietarios que estuviesen presentes; en consecuencia, se sesionará y decidirá con el número plural de asistentes que se encuentren en la Asamblea, respetando los coeficientes para las decisiones que exijan mayoría calificada.

Lo anterior de conformidad inclusive con el proceso descrito en el reglamento de la copropiedad, en el capítulo IX – De la Asamblea de Copropietarios, así:

Artículo 46. Reunión ordinaria convocatoria: la asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente por derecho propio, una vez al año, el día del mes de mayo que señale el administrador, o en su defecto la Junta de Administración, haciendo la citación por carta enviada a cada propietario o por cartel fijado en lugar visible del sector, con no menos de 8 días de antelación a la fecha señalada para la reunión.

(...) el aviso contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión.
Artículo 48. Quorum deliberatorio. Para que la Asamblea pueda entrar a deliberación y a decidir válidamente, ya sea en reunión ordinaria o extraordinaria, será necesaria la concurrencia, por sí o por sus representantes acreditados, de propietarios que posean por lo menos, el 51% de los derechos en que se considera dividido el sector.

(...) Parágrafo Segundo: Si verificada la primera reunión de la asamblea no se obtuviere el quorum indicado, los asistentes a dicha reunión o el administrador convocarán a una segunda convocatoria para el siguiente día hábil, a la misma hora.



14. Parcialmente cierto. Es correcto que se celebró la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios el 26 de febrero de 2022 iniciando a las 10:30 a.m., tal y como puede verificarse en el acta de esta y siguiendo lo señalado con la anticipación debida de la convocatoria respecto de ser necesario iniciar la asamblea bajo la segunda convocatoria, que para el presente caso aplicó debido a que a la hora pactada inicialmente (10:00 a.m.) no se tenía el quórum deliberatorio requerido, por lo que se indicó que a las 11:00 a.m. se realizaría la segunda convocatoria para poder dar inicio a la asamblea.

No es cierto entonces que con lo anteriormente expuesto, se haya vulnerado el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, toda vez que las propiedades horizontales son libres para establecer la fecha y la hora en que se celebrará la asamblea general de copropietarios y si, por economía tanto organizacional como por respeto al tiempo de las personas asistentes de manera puntual, se llama a una segunda convocatoria a la siguiente hora de la inicialmente pactada, tal y como sucedió en la asamblea del 26 de febrero de 2022, y donde además se alcanza el quórum necesario para deliberar, lo cual hace perfectamente válida la segunda convocatoria realizada.

Se pone de presente que en el reglamento de la copropiedad se indica para la segunda convocatoria, reunirse al día hábil siguiente, a la misma hora y, que en el citado artículo 41 de la Ley 675 de 2001, se señala que a falta de quórum, se convocará a una nueva reunión al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos 8:00 p.m. Pero esto se debe saber interpretar, el reglamento de la copropiedad Urbanización Nueva Villa de Aburrá Manzana G, señaló la manera para citar a una segunda convocatoria y por otro lado, se tiene que a falta de haber señalado tal proceso en el reglamento, se deberá seguir la opción de hacerlo conforme lo establece la ley, lo cual es tres días hábiles después de la fecha inicial; pero para la situación en particular, ya a las 10:30 a.m., bajo la aprobación del máximo órgano que es la Asamblea General de propietarios y contando con un quórum del 88.17% del total de los coeficientes de la copropiedad y una asistencia de 53 propietarios (tanto de locales, apartamentos y parqueaderos), se tenía el quórum deliberatorio requerido por lo que se dio inicio a la asamblea general.

15. No es cierto. La administración de turno no realizó la solicitud frente a la asamblea de aprobar o no que a los tres demandantes puntualmente, se les denegara el acceso por la vía vehicular. En el punto 11 del desarrollo de la asamblea – Proposiciones y varios, numeral o tema No. 5, se llevó a discusión la problemática en relación con el acceso de personas por la rampa vehicular. El Consejo de administración y el comité de seguridad, con base en los análisis de riesgos también de la empresa de seguridad, expusieron que el ingreso peatonal por la puerta destinada y creada para vehículos, era generadora de riesgos y peligros donde se tenía ya un caso de una persona que se había caído y otro donde había ingresado otra persona sin autorización; lo cual evidentemente prendió una alerta para el comité de seguridad en tanto la urbanización estaba en un estado de vulnerabilidad leve pero que tenía solución, agregando a la situación la inseguridad que se vive en el sector. Fue una propuesta GENERAL, realizada para la asamblea y con el firme propósito de beneficiar y mejorar la copropiedad, quienes la habitan y quienes trabajan para ella, dadas las circunstancias de riesgo y seguridad para las personas que habitualmente usaban la

rampa vehicular como entrada y salida a la copropiedad. Propuesta que tuvo su respectivo momento de discusión, creación de opciones y por último de votación; resultando como aprobada la opción de “no permitir el ingreso y salida peatonal por la puerta vehicular a nadie”, con una votación dada por 23 inmuebles con un porcentaje del 36.14% de los coeficientes.

Además, la portería del garaje carece de portero que verifique la entrada y salida de personas incluso en los vehículos, por lo que tampoco se lleva un reporte o registro de ello, por ende, se incrementan los riesgos inherentes en cuanto a las personas que entran y salen de la copropiedad, si se permite o no su ingreso por un acceso que es netamente vehicular.

Reglamentar en detalle el uso y goce de las zonas comunes es función del consejo y en este caso del comité de seguridad dispuesto y ello no disminuye el uso y goce de los bienes o zonas comunes de la copropiedad y menos del disfrute de los bienes de dominio particular, pues esto iría completamente en contravía de lo que dispone el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001 en sus artículos 1° y 2°, frente al objeto y sus principios, toda vez que las personas que decidan vivir sometidos al régimen de propiedad horizontal deben cumplir unas normas de convivencia, para garantizar la seguridad, uso, mantenimiento y buen estado de las zonas comunes, además, están sometidos a la democracia de una asamblea general donde, quienes asistan, toman decisiones incluso para los ausentes y disidentes.

Se hace pertinente dejar claro que No se está negando un acceso a una zona común perteneciente a todos los copropietarios, lo que se hizo fue darle el debido uso a un acceso construido y diseñado para el ingreso y salida de vehículos, motos, etc. Los dueños o usuarios de los parqueaderos pueden acceder a los mismos ingresando por la portería principal de la urbanización y desplazándose por las zonas demarcadas hasta llegar a los parqueaderos, no se tienen ningún tipo de barrera física que limite o impida tal desplazamiento a los parqueaderos si se ingresa por la portería principal. Puede tardar un poco más de tiempo, si, pero es el diseño entregado por la constructora e inmobiliaria en su momento y fue el proyecto que los copropietarios decidieron adquirir. La comodidad o facilidad no pueden resultar perjudiciales, por eso no se combinan los accesos, se tiene un acceso de peatones y un acceso vehicular.

Inclusive en el Decreto 1538 de 2005, señala en su artículo 10 que: “*Accesibilidad a edificaciones para vivienda*” (...) cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.

Artículo 7°. Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir del paramento de construcción y en ningún caso sobre la franja de circulación peatonal del andén.

No se puede endilgar que el reglamentar una zona común, con unas justificaciones razonables y ajustadas a derecho, se induzca a la gran equivocación de que se está



disminuyendo sensiblemente el uso de una zona común. Los demandantes, además, tienen acceso a sus parqueaderos por los hall de circulación, y se reitera, que aunque tarden más desplazándose por la portería principal, no quiere esto decir que puedan ir en contravía de las normas que establece el máximo órgano de la propiedad horizontal para velar por su buen uso y la seguridad e integridad física de las personas.

A modo de ejemplo, una sensible disminución de uso y goce, o un cambio que afecte la destinación de un bien común, sería por ejemplo que en un edificio con SHUT de basuras, disponible las 24 horas del día, deciden cerrarlo permanentemente para abrirlo una hora al día, o que se decida vaciar el agua de una piscina y rellenar el espacio para volverlo arenoso. La decisión tomada por la asamblea no perjudica a solo 3 propietarios, lo que genera es beneficiar a todos los copropietarios.

La destinación de la zona común: acceso al parqueadero es clara, ingreso y salida de vehículos, para los transeúntes se tiene la portería principal, así las cosas, el contenido del artículo 46 de la Ley 675 de 2001 sobre las decisiones que exigen mayoría calificada del 70%, no aplica para esta zona común, en tanto la destinación del acceso vehicular es acceder y egresar a través de vehículos y todo lo que abarca tal concepto. Y perfectamente se hace uso de aquella zona accediendo por la portería principal y ello no implica disminución en su uso y goce.

Para terminar, No es relevante el último párrafo que narra el apoderado en este hecho, referente a que los coeficientes están alterados, pues no aporta pruebas, tampoco indica puntualmente cuáles son los cambios, ni indica cuáles apartamentos están con la “irregularidad”, no resulta procedente ni pertinente para el tema de discusión de la demanda, ni tiene relación alguna con las pretensiones de la misma.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES.

1. Se solicita al honorable Juez, no acceder a la pretensión de dejar sin efectos la decisión por medio de la cual la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del 26 de febrero de 2022 de la Urbanización Nueva Villa de Aburrá determinó que el acceso vehicular no es apto para peatones, por los riesgos inherentes que se derivan de la mala utilización de la rampa vehicular, exigiendo la utilización adecuada de las zonas de acceso peatonal disponibles para el parqueadero y las demás razones motivadas en cada hecho que antecede.
2. No ha lugar a la pretensión toda vez que la administración en ningún momento ha hostigado, constreñido o impuesto acción alguna que limite el uso de los bienes privados de los demandantes, esto son, los parqueaderos privados, cuyo acceso vehicular se encuentra por la rampa que da acceso a la vía pública y al cual pueden llegar por la portería principal dispuesta para ello.

3. Que no se condene a mi representada al cubrimiento de unas costas procesales por realizar las funciones propias de su cargo y que resultan beneficiosas en cuanto a seguridad para todos los copropietarios, residentes y visitantes de la urbanización.

Así las cosas, **ME OPONGO DE MANERA EXPRESA A LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES** solicitadas por la parte demandante en contra de la URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G, en relación con la impugnación sobre la decisión tomada en la asamblea general de propietarios del 26 de febrero de 2022, por considerar que se cambió la destinación de una zona común y que el procedimiento estuvo viciado, cuando en realidad todo se realizó de acuerdo con los estatutos, la norma y las costumbres del conjunto.

Se pide condena en costas y agencias en derecho en contra de las demandantes y a favor de mi representada URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G.

V. EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO – RAZONES DE DEFENSA.

5.1. INEXISTENCIA DE LIMITACIÓN, IMPEDIMIENTO Y PERTURBACIÓN AL DERECHO REAL DE DOMINIO.

Las acciones tendientes a promover el orden y conservar la seguridad dentro de una propiedad horizontal son aspectos completamente independientes a los conceptos de limitación y perturbación a los derechos de los copropietarios sobre sus inmuebles.

La limitación al dominio puede darse de varias formas según lo establece el código civil colombiano así: por propiedad fiduciaria donde los bienes están sujetos al gravamen de pasar a otra persona y se requiere el cumplimiento de una condición y solemnidad; cuando se constituye el derecho real de usufructo, donde es posible gozar de un bien ajeno con cargo a conservar su forma; el Uso y Habitación, donde se tiene la facultad de gozar una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa y por último la Servidumbre, la cual es una carga impuesta a un predio en beneficio de otro de distinto dueño.

Para el caso en particular son supuestos que no guardan ninguna relación lógica, en tanto restringir el paso peatonal por una puerta vehicular, es claramente una correcta forma de utilizar un acceso que, dentro de una copropiedad, se denomina Zona Común.

Además, se advierte que la constructora, promotora y los diseñadores del proyecto desde su creación, así plantearon el uso de tal zona común, esto es ingresar por la portería principal hacia los parqueaderos y cuartos útiles.

Así las cosas, no se está impidiendo, perturbando o limitando el derecho real de dominio que recae sobre los bienes privados de los demandantes. La costumbre o los malos hábitos en este caso, no puede estar por encima del bien y del sentido común.

5.2. DECISIÓN DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS – BIEN GENERAL - EFECTO VINCULANTE PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS.

La Asamblea general de propietarios es el máximo órgano de dirección en las propiedades horizontales, constituye el poder decisorio primario en la copropiedad. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.

De conformidad con la ley 675 de 2001, las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador, órganos de la copropiedad y residentes del edificio o conjunto.

Por lo anterior y como bien se dejó registrado en el acta de la asamblea celebrada el 26 de febrero de 2022, en la que inclusive los 3 demandantes no asistieron sino a través de apoderados, se tiene que se discutió sobre la seguridad y vulnerabilidad en la que estaba inmersa la urbanización de cara al uso indebido que estaba teniendo el acceso de vehículos, debido a que se estaban incitando a la concurrencia de riesgos (intrusión de personas ajenas a la copropiedad, peatones circulando en la vía vehicular), los cuales pueden ser evitables con el simple y correcto uso de la portería principal para acceder a los parqueaderos y cuartos útiles.

Es por esto que, la decisión adoptada por la asamblea y basada incluso en el análisis del comité de seguridad, consejo de administración y empresa de seguridad, es de carácter obligatorio, vincula a todos los propietarios; decisión que no se tomó pensando en el perjuicio o desmejora a la comodidad de algunos propietarios, sino en pro del beneficio y seguridad de todos los habitantes de la URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ; cumpliendo además con la legalidad de la celebración de la asamblea debido a que: se citó en debida forma, el quórum era el permitido cuando se sesionó, el cumplimiento de la segunda convocatoria, los temas eran acordes y la votación fue válida.

5.3. VIVIR EN PROPIEDAD HORIZONTAL – COMUNIDAD.

El decidir ser propietario en proindiviso de unos bienes comunes y por otro lado de los bienes de dominio particular, es entender y ser consciente del conjunto de normas de convivencia que rigen dentro de la copropiedad, las cuales se deben respetar por todos. La urbanización debe ser un espacio donde se mantenga el orden, la tranquilidad y el respeto por quienes son mis vecinos o por quienes trabajan en pro de la comunidad.

El rol de la administración en las propiedades horizontales es clave y siempre debe sintonizar con la búsqueda de lo que es mejor para la comunidad.

La decisión aprobada por la asamblea fue para la sana y conveniente convivencia, no surgió por un tema subjetivo de cara a los ahora demandantes, el consejo de administración y el comité de seguridad están actuando dentro de sus facultades.

La propiedad horizontal debe entenderse como un sistema jurídico de convivencia, tolerancia y permanente escucha, donde por eso es importante la participación efectiva y la voz de todos los copropietarios que integran la urbanización.

Además, es deber de los propietarios conocer sobre el contenido del reglamento de la propiedad, los derechos que tienen todos como propietarios de bienes comunes y hasta dónde van los derechos cuando se trata de dominio, zonas privadas y de uso exclusivo.

Es evidente y objetivo que el acceso vehicular es una zona común, conforme con el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, acceso que pertenece en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, ya que por su naturaleza o destinación permite el funcionamiento, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular.

5.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR.

Conforme con el artículo 18, numeral 1° de la Ley 675 de 2001, la ley establece que los propietarios están en la obligación de: (...)

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

Por lo anterior, el uso de los parqueaderos por parte de los ahora demandantes debe estar acorde con lo decidido por la asamblea y que por otro lado se regula con el régimen de propiedades horizontales. El gozar y usar de sus parqueaderos es posible accediendo por la portería principal tal y como se planteó desde el diseño de la urbanización por sus respectivos ingenieros, arquitectos y demás personas pertinentes para su ejecución y desarrollo.

5.5. DECISIÓN QUE EXIJEN MAYORÍA CALIFICADA.

Conforme con lo prescrito por la Ley 675 de 2001, como excepción a la norma general, se tienen ciertas decisiones que requieren mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la urbanización en este caso, pero siguiendo lo alegado por la parte demandante, “cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce”, lo cual es una excepción que no aplica para la presente situación, en tanto a la Zona común: acceso vehicular, no se le alteró su destinación ni se tuvo una sensible disminución en su uso y goce, SOLO se decidió darle el debido uso a un acceso construido y diseñado para el ingreso y salida de vehículos.

Así las cosas, la parte demandante carece de carga argumentativa puesto que la destinación del acceso vehicular es acceder y egresar a través de vehículos y todo lo que abarca tal concepto, y perfectamente se hace uso de aquella zona accediendo por la portería principal, lo cual no implica disminución en su uso y goce.

VI. SOLICITUD DE MEDIOS DE PRUEBA.

6.1. Interrogatorio de parte a la parte demandante.



Señor Juez solicito que se decrete el interrogatorio de parte que personalmente formularé a los demandantes, el cual será de forma verbal o escrito en sobre cerrado en la oportunidad procesal pertinente y durante la diligencia que fije el despacho.

6.2. Documental aportada.

Además, solicito que se tenga como prueba documental la siguiente:

1. Poder otorgado por la nueva representante legal y administradora conferido a mi nombre.
2. Certificado de personería jurídica actualizado, esto es con la representante legal y administradora nombrada recientemente.
3. Respuesta al derecho de petición por parte de la administración el 30 de septiembre de 2021.
4. Convocatoria del 10 de febrero de 2022 para la asamblea general.
5. Reglamento de la copropiedad – Escritura Pública 2.023 del 18 de agosto de 1983 suscrita en la Notaría Doce del círculo de Medellín – Protocolización de reglamento de propiedad Horizontal del Sector III de la III Etapa de la Urbanización Nueva Villa de Aburrá.
6. Acta Asamblea de copropietarios con lista de asistentes.
7. Comunicado de no ingreso peatonal por zona de vehículos.

A su vez, se comparte el enlace contentivo de las mismas:

<https://1drv.ms/u/s!AtRc5NAj6vg1jRDjxgbNPkKm1bC2?e=GV6QmR>

6.2. Testimonial.

Solicito señor Juez se tenga como testigo a las siguientes personas:

- Andrés Gómez, Supervisor de la Empresa de Seguridad Atempi. Ubicado en el celular +57 320 765 3804.
- Alfredo Mesa, propietario del apartamento 408, ubicado en el celular + 57 311 770 3845 y al correo electrónico Laml@une.net.co
- Flor Enid Echavarría Cuartas, como anterior representante legal y administradora de la urbanización, ubicada en el celular +57 311 725 1215.

VII. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN.
--

La demandada **URBANIZACIÓN NUEVA VILLA DE ABURRÁ ETAPA III MANZANA G**, recibirá notificaciones en la dirección electrónica admonmanzanag@hotmail.com , al Celular +57 301 787 2040 y a través de su apoderada **ANA MARÍA TORRES ACEVEDO**, quien recibirá notificaciones en la Carrera 32 Nro. 16 – 120, Medellín, Antioquia. Teléfono: +57 316 494 4477 y en el correo electrónico: df.atorresa@gmail.com ., autorizando expresamente ser notificadas por estos medios.



VIII. ANEXOS.

Adjunto a este escrito en medios digitales, según autoriza la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, los siguientes:

8.1. Documentos anunciados como pruebas.

IX. DEPENDENCIA JUDICIAL.

Me permito acreditar como dependiente judicial a **ANDREA MARÍA GAVIRIA ARBOLEDA**, Abogada de la Universidad Pontificia Bolivariana, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.017.248.762. La dependiente judicial actuará a través del correo electrónico andrea@dfderechofundamental.com y queda facultada para solicitar y revisar el expediente, impulsar el proceso, retirar oficios y traslados, recibir títulos, sacar copias, solicitar desglose de anexos, retirar la demanda, y demás funciones inherentes a su cargo de conformidad con lo dispuesto en el CGP y el Decreto 196 de 1971.

Por otro lado, autorizo expresamente que las comunicaciones, solicitudes, radicaciones, peticiones o entrega de documentos o memoriales que se hagan también desde el correo acá informado sean tenidas en cuenta por el despacho bajo mi entera responsabilidad. Lo anterior obedece a la concentración de las comunicaciones judiciales de los procesos donde soy apoderada, en dicho correo.

Atentamente,

ANA MARIA TORRES ACEVEDO
C.C. 1.017.212.605 de Medellín
T.P. 283.507 del Consejo Superior de la Judicatura

