

Radicación Interna: 44836

Código Único de Radicación: 08001315301220220015101

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
DESPACHO TERCERO DE LA SALA CIVIL FAMILIA  
SALA TERCERA DE DECISIÓN

El expediente puede ser consultado en este enlace [44836](#)

Proceso: Impugnación de actas de asamblea de copropiedad

Demandante: Anyela Patricia Rueda Romero, Aldrin Orozco Geliz y Eduardo Antonio Batlle Camargo

Demandado: Parque Residencial Colina Real

Barranquilla, D.E.I.P., diecinueve (19) de Abril de dos mil veinticuatro (2024).

Teniendo en cuenta, que la Ley 2213 de 2022 volvió legislación permanente varias normas del decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, que modificó entre otros aspectos, el trámite específico de las apelaciones de sentencias en el área civil y familia, se procede a decidir por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del 5 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

## ANTECEDENTES

### 1. HECHOS

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda, pueden ser expuestos así:

1.- Anyela Patricia Rueda Romero, Aldrin Orozco Geliz y Eduardo Antonio Batlle Camargo son propietarios de los apartamentos 403 (Bloque 12), 103 (Bloque 1) y 404 (Bloque 6) del Parque Residencial Colina Real.

2.- Parque Residencial Colina Real es una propiedad horizontal mixta, por lo cual es obligatorio que tenga revisor fiscal, y quien fungió como revisor fiscal el día 9 de junio de 2022 durante el desarrollo de una asamblea no presencial, fue el contador público Benjamín De Jesús Barrios Barreto.

3.- El reglamento de propiedad horizontal del Parque Residencial Colina Real se encuentra contenido en la escritura No. 2995 del 20 de junio de 2005 de la Notaría Quinta de Barranquilla.

4.- Que en la asamblea de propietarios no presencial, realizada el 9 de junio de 2022, No puede la administradora y representante legal proponer una modificación de estatutos; denominada reglamento de asamblea, en una reunión no presencial, y sin verificar la identidad de los asistentes; y no se puede corroborar si se realizó o los poderes entregados, porque no existe libro de registro de propietarios, sin verificar la capacidad de votación de las personas; es decir, si estaban a paz y salvo con las expensas de administración a la fecha. Además, no se cumplió con los requerimientos establecidos para la elección del Consejo de Administración. No se habilitaron los micrófonos y chat a los asambleístas, impidiendo

comunicación, participación y deliberación. La administradora representó en la asamblea derechos distintos de los suyos y se usurpo los derechos de un secretario de asamblea que no tuviese conflicto de intereses.

5.- Que se desconoció lo establecido en los artículos 30, 37, 47, 53, 61, 63 y 65 del reglamento de propiedad horizontal.

6.- El 21 de junio de 2022, en respuesta a un derecho de petición presentado por Anyela Rueda, en que solicitaba copia de la grabación de la asamblea, la información relativa a poderes, paz y salvos a fecha 9 de junio de 2022, cartera a 9 de junio de 2022, acta de asamblea con las votaciones realizadas en la asamblea la administración le contestó que “*no existía obligación legal de la administración en entregar esta información a mi poderdante ni a ningún otro propietario de la copropiedad*”.

## 2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda le correspondió en primera instancia al Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla, donde fue admitida mediante auto del 28 de julio de 2022.

El 3 de octubre de 2022, Conjunto Parque Residencial Colina Real contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, y proponiendo las excepciones de (i) Cumplimiento Normativo de los actos de asamblea, (ii) Error de interpretación normativa, y (iii) Temeridad y mala fe.

Auto del 28 de febrero de 2023, que fijó fecha para audiencia, y decretó pruebas.

El 28 de marzo de 2023, la parte demandada aportó las pruebas solicitadas, y link de audio y video de la asamblea.

El 25 de abril de 2023, se llevó a cabo la audiencia inicial, se agotó la etapa de conciliación, se recibieron los interrogatorios de parte, se fijó el litigio, y se practicaron pruebas, recibiendo las declaraciones de los señores Camilo Beltrán, Luz Dary Cárcamo y Benjamín Barrios, y se aceptó el desistimiento de los testigos Jhonatan Pérez y Cindy Olmos.

El 5 de junio de 2023, se siguió con la práctica de la audiencia, se recibieron los alegatos de conclusión, y se dictó sentencia así: “*PRIMERO: DENEGAR las pretensiones principales Y SUBSIDIARIAS de la demanda declarativa de impugnación del acta de asamblea de propietarios celebrada el 9 de JUNIO DE 2022, promovida por los señores ANYELA RUEDA, ALDRIN OROZCO Y EDUARDO BATLE, contra PARQUE RESIDENCIAL COLONIA REAL. SEGUNDO: Condénese en costas a la parte demandante. Se señalan las agencias en derecho en seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*”

Contra esta decisión, la parte demandante interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

## 3. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

Consideró que la convocatoria se ajustó a la norma, aclarando que se trataba de la segunda convocatoria. Se acompañó listado personas habilitadas para votar, a corte del mes anterior (30 de abril de 2022). Dentro del proceso la demandada manifestó que luego se habilitó para votar a los que estuvieran al día a la fecha de la asamblea (9 de junio de 2022). Respecto de los postulados y elegidos que estaban presuntamente en mora, advirtió que, a la fecha de la asamblea, se encontraban a paz y salvo, y acreditada su condición de propietarios. En cuanto a los poderes (sin presentación en notaría), los tiene por válido teniendo en cuenta el Decreto 806 de 2020, adoptado como legislación permanente por la Ley 2213 de 2022, por lo que no se afectó la elección de la presidenta de la asamblea (Luz Dary Cárcamo). En lo referente a la presunta modificación estatutos (proponiéndose reglamento de asamblea), que modificaba el reglamento de propiedad horizontal, señaló que esta interpretación es errónea pues el reglamento de la asamblea (desarrollo, tiempo para intervinientes, mecanismos para solicitar la palabra, quienes pueden participar), es ajeno a cualquier reforma de los estatutos. En lo atinente a la violación de los estatutos (art. 30, 47, 53, 61, 63 y 65), de la revisión del acta No. 8 del 9 de junio de 2022, hizo un recuento del orden del día, los resultados de las votaciones para las elecciones efectuadas, que la elección de la administradora como secretaria no violó el art. 53 del reglamento; ya que no representó a persona o derecho alguna, o derecho propio, además, no se exige la condición de ser propietario. Anyela Rueda incluso confirmó la labor de la administradora como secretaria. Luego, se escogió el Consejo de Administración, intervinieron varios propietarios, entre ellos el demandante Aldrin Orozco, el revisor fiscal hizo la lectura de los resultados. Dictamen rendido por el revisor fiscal fue enviado a los copropietarios, e hizo su correspondiente intervención, donde participaron varios de los asambleístas, posteriormente, se presentó y aprobó los estados financieros año 2021, presupuesto 2022-2023, y asignación de cuotas de administración; siendo aprobados. Se hizo elección de revisor fiscal, ratificación de Benjamín Barrios, siendo aprobada. Se dio la elección del comité de vivienda, autorización al Consejo para condonar intereses. No se aprobó el cambio de sentido de puerta de shut de basura, ni el cerramiento de área común, por falta de quorum respectivo, a la 1:55 a.m. Del contenido del acta, se desprende que hubo deliberaciones y múltiples intervenciones de los participantes, las decisiones adoptadas se pusieron en consideración de los asambleístas; quienes emitieron su voto, que no se probó que varios votantes no estuvieran a paz y salvo. El testigo Camilo Beltrán informó que la plataforma deshabilitó la opción de votar a los morosos, a la copropiedad se le envía el listado de los votantes, y en relación con el quorum la aplicación lo arroja automáticamente. En cuanto a la comunicación simultánea y sucesiva, el testigo informó que a medida que se solicitaba la palabra, se iba generando un orden en la plataforma, y en ese orden la presidenta de la asamblea autorizaba la palabra con un límite de tiempo (3 minutos), aunque por la cantidad de copropietarios (200 aproximadamente) puede que algunos se queden sin intervenir. También se probó la habilitación de un chat para quienes tenían inconvenientes con la conexión o con la plataforma, en el acta y en su propio testimonio se reconocen las intervenciones de Anyela Rueda, por lo que se observa que se les garantizó el derecho a intervenir. Revisor fiscal indicó que se cumplió con lo establecido en el reglamento y la ley. Por lo expuesto, concluyó que el acta del 9 de junio de 2022 de asamblea ordinaria, segunda convocatoria, no presencial, no es violatoria de ninguno de los artículos de propiedad horizontal invocados por el actor, ni de la Ley 675 de 2001, la cual quedó probada a través de la grabación magnetofónica, y no se probó ni alegó falsedad del acta, por lo que negó las

Radicación Interna: 44836

Código Único de Radicación: 08001315301220220015101

pretensiones presenciales y subsidiarias, y no estudió las excepciones de mérito planteadas, y condenó en costas a la parte demandante conforme el art. 365 del CGP.

#### 4. ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

La parte demandante, en el memorial de sustentación de segunda instancia, fijó sus reproches contra la sentencia de primera así; (i) Valoración dada a los poderes otorgados mediante correo electrónico - Defectos sustantivo y fáctico, (ii) No analizar que las decisiones fueron tomadas sin respetar el orden lógico de las asambleas; sin elegir presidente y secretario desde el inicio, sin verificar quorum, ni quiénes eran los participantes de la asamblea - Defecto sustantivo, (iii) La mera grabación de la asamblea no puede subsanar la falta de fe por parte del revisor fiscal de la copropiedad, respecto de la efectividad de la sucesión de comunicaciones de forma simultánea - Defecto decisión sin motivación, (iv) Validar que la administradora y representante legal pudiera fungir como secretaria en la asamblea, y (v) Excesiva tasación de las costas impuestas.

#### 5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación contra la sentencia fue admitido en auto de junio 30 de 2023. Acto seguido, el 7 de julio de 2023, la parte demandante sustentó el recurso de apelación. Luego, se fijó en lista el traslado de la sustentación.

Posteriormente, en proveído del 18 de diciembre de 2023, se prorrogó el término para resolver esta instancia.

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Tercera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

#### CONSIDERACIONES

Dada la correlación de lo establecido en los artículos 320, 322 numeral 3º, 327 y 328 del Código General del Proceso, se extrae la regla de que no es posible modificar o revocar las decisiones del Juzgado A Quo, cuando el recurrente no ha suministrado las **concretas, adecuadas y pertinentes razones** que puedan ser analizadas para ello para argumentar cual fue la equivocación de primera instancia al momento de fundamentar su decisión o para complementar sus “vacíos”, expidiendo en su lugar una decisión de reemplazo; al tener que fundamentarse, exclusivamente, en el contexto de lo que fue expresamente expuesto.

Se reitera que ésta Sala de decisión carece de competencia funcional para estudiar los aspectos sustanciales y procesales del litigio frente a la providencia de primera instancia sobre los cuales el recurrente no hubiera expuesto sus específicas razones de inconformidad.

En el presente asunto, los demandantes se muestran inconformes con la sentencia del 5 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla; que no accedió a las pretensiones de la demanda. En ese sentido, se procede al estudio de las inconformidades planteadas por los recurrentes:

Sea lo primero indicar que no existe la debida congruencia que exige el inciso final del artículo 327 del Código General del Proceso entre lo expuesto en forma verbal por el apoderado recurrente en la audiencia del 5 de junio de 2023 y lo planteado posteriormente en el memorial de sustentación en segunda instancia <sup>véase nota 1</sup>, dado que la razón de inconformidad sobre el papel de la Administradora desempeñándose como “Secretaria” de la reunión, no fue esbozado en la primera ocasión ante la A Quo, por lo que no se tendrá en cuenta lo correspondiente que se expone en el memorial ante esta Corporación.

Igualmente, debe indicarse que no puede considerarse procedente la exposición de un solo aspecto o generalidad de una inconformidad, cuando sus posibles consecuencias no están precisadas y no se planteen todos los elementos de juicio cuyo análisis es necesario para tomar la decisión correspondiente.

Se está en desacuerdo con la valoración dada a los poderes otorgados sin autenticación de notario (según el artículo 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal) que fueron utilizados para que unas personas pudieran actuar en esa reunión en lugar de algunos de los propietarios; se hace mención a una argumentación jurídica para sostener que los mismos no debían ser considerados válidos en aplicación de las normas procesales del Código General del Proceso, empero no se hizo ninguna exposición sobre el resultado específico de considerar ineficaz la intervención de esos alegados apoderados.

Que se hubiera permitido la intervención de personas que no tenían la cabal representación de algunos de los propietarios, por si solo no genera la ineficacia de todo lo actuado en una reunión de Asamblea General de la Copropiedad, pues ello, solo se produciría si de la exclusión de estas personas y sus votos se afecta el quórum necesario e indispensable para deliberar y decidir; en ese orden de ideas debía exponerse en los argumentos de sustentación cual era el porcentaje de copropiedad que le correspondía a cada uno de estas personas, para proceder a su descuento de la contabilización de votos efectuada en cada decisión y poder entrar así a identificar si cuales de ellas fueron tomadas o no sin el número de votos correspondientes.

Como nada de ello, se expuso en el memorial de sustentación, no puede esta Sala de Decisión analizar este reparo, puesto que aun cuando se aceptara la prevalencia de la norma del reglamento de copropiedad sobre las disposiciones del Código General del Proceso, faltaría el análisis de los efectos de esto, en las votaciones de aprobación realizadas.

En el mismo sentido hay que estudiar la razones de inconformidad en el sentido que la a quo no analizó que las algunas decisiones fueron tomadas sin respetar el orden lógico de las asambleas; sin elegir presidente y secretario desde el inicio, sin verificar quorum, ni quiénes eran los participantes de la asamblea, puesto que en ese memorial de sustentación no se identificaron cuáles fueron las decisiones que se tomaron en esa forma ni tampoco se indicó

---

<sup>1</sup> Archivos “19GrabacionAudienciaVideo” a partir del minuto 1:21:00 y “006SustentaRA”

una razón específica del por qué resultarían ellas ineficaces y en que afectaría ello, la totalidad de lo actuado en esa reunión.

En cuanto a la inconformidad de que la mera grabación de la asamblea no puede subsanar la falta de fe por parte del revisor fiscal de la copropiedad, respecto de la efectividad de la sucesión de comunicaciones de forma simultáneamente. Se limita a indicar que el cumplimiento de los requisitos o procedimientos exigidos por el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, solo pueden ser probados, exclusivamente, con la ***“fe el revisor fiscal de la copropiedad”***.

Esta norma indica:

*“REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual **dará fe el revisor fiscal de la copropiedad**”*. Negrita y subrayado fuera de texto

*PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.*

Argumento, que, en principio, desconoce lo regulado en el párrafo antes transcrito de ese mismo artículo, en el sentido de qué objeto tiene que legalmente se indique que debe quedar un medio de prueba de lo acontecido en esa Reunión (diferente a la “FE” del Revisor) si no fuere que se considere válido el análisis de las grabaciones que se realicen de lo acontecido en ella para llegar a la conclusión de que ello fue así. Es decir, esa normatividad, especial del Régimen de Copropiedad, no establece una tarifa legal probatoria excluyente que pueda pretender que aplique un Juez contraviniendo el principio de libertad de medio probatorio regulado en el Código General del Proceso

Es preciso tener en cuenta que, por la época en que fue promulgada la Ley, la norma permite, por ejemplo, acreditar la reunión no presencial mediante un fax, circunstancia para la cual sería válido y necesario que el revisor fiscal diera fe de que la asamblea se dio con una comunicación simultánea o sucesiva. Pero, el avance tecnológico permite hoy la grabación en video de estas diligencias, en las que se puede constatar su desarrollo e identificar a los intervinientes, además esta grabación pasa a formar parte del acta.

Y dado que no se plantea una razón concreta del por qué la valoración probatoria efectuada por la A Quo, teniendo en cuenta el acervo existente en el expediente, al respecto es inadecuada, no es posible efectuar valoración alguna al respecto en esta instancia.

En consecuencia, se concluye que las razones de inconformidad expuestas no sustentan la prosperidad de las pretensiones de los actores, y habrá lugar a confirmar la decisión de primera instancia. Sin la necesidad de estudiar las excepciones de fondo planteadas por la demandada

Radicación Interna: 44836

Código Único de Radicación: 08001315301220220015101

Por último, censuran la excesiva tasación de las costas impuestas en primera instancia, aunque este aspecto tampoco fue expuesto oralmente como reparo en la audiencia, dado que no es un aspecto de derecho sustancial sino procesal, se señala que de conformidad el numeral 5º del artículo 366 del C.G.P.:

*“La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo”.*

Así pues, este no es el escenario, ni la instancia procesal para debatir esta circunstancia, motivo por el cual, no se realizará su estudio.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Tercera de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

### **RESUELVE**

Confirmar la sentencia del 5 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla.

Condenar al pago de costas en esta instancia a la parte demandante. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$2.000.000.

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo, por Secretaría de esta Sala y póngase a disposición del juzgado de origen lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que permita la funcionalidad que el Consejo Superior asigne.

Notifíquese y cúmplase

*Alfredo De Jesus Castilla Torres*

*Juan Carlos Corón Díaz*

*Carmina Elena González Ortiz*

-

**Firmado Por:**

**Alfredo De Jesus Castilla Torres**  
**Magistrado**  
**Sala 003 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Carmilia Elena Gonzalez Ortiz**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 6 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Juan Carlos Ceron Diaz**  
**Magistrado**  
**Sala 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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: **b14724096c21ab837d681ead5b86c196f354157ab9df075423d88a695770a7d0**

Documento generado en 19/04/2024 10:28:34 AM

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