

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
RIONEGRO (ANT)**  
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

TRASLADO No. 010

Fecha del Traslado: 2/2/2021

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220190032700	Verbal	COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA MEDELLIN	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	Traslado Art. 110 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de tres (03) días del recurso de reposición interpuesto.	01/02/2021	2/02/2021	4/02/2021
05615310300220200011600	Verbal	AUGUSTO POSADA SANCHEZ	CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corre traslado a la parte contraria por el término de cinco (05) días de las excepciones de mérito propuestas	01/02/2021	2/02/2021	9/02/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARÍA  
HOY 2/2/2021 A LA HORA DE LAS 8 A.M.

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO  
SECRETARIO (A)

Medellín, 26 de octubre de 2020

Señor:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**

E.S.D.

**RADICADO:** 05615 31 03 002 2020 00116 00  
**PROCESO:** VERBAL  
**REFERENCIA:** IMPUGNACIÓN DE ACTA  
**DEMANDANTE:** AUGUSTO POSADA SÁNCHEZ  
**DEMANDADO:** CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE – P.H.  
**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**MÓNICA MARTÍNEZ ARANGO**, mayor de edad, vecina de Medellín, portadora de la tarjeta profesional número 54.456 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificada con la cédula de ciudadanía número 42.879.282 de Envigado, actuando en calidad de apoderada especial de la entidad demandada en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dentro del término legal, presento **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** y propongo excepciones, lo cual efectúo en los siguientes términos:

**PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**HECHO PRIMERO:** No es susceptible de prueba de confesión. Me atengo a lo que pruebe el documento.

**HECHO SEGUNDO:** Me atengo a lo que pruebe el documento.

**HECHO TERCERO:** No es cierto por las siguientes razones:

- a) El oficio CS-120-2390-2017 proferido por CORNARE el 12/06/2017 NO acredita ninguna viabilidad de subdivisión, se limita a indicar que el predio con matrícula inmobiliaria No. 020-33693 tiene una fuente hídrica que se debe respetar. Por otra parte, consideramos que el oficio No. SP02.3-05.02-2663 emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro no genera la certeza suficiente que permita concluir que predio pueda efectivamente subdividirse, al particular la autoridad urbanística sentenció "... **podrá ser** objeto de subdivisión **siempre y cuando** se acredite las excepciones del artículo 4.3.3.9 y se cumplan los requisitos establecidos por el Decreto 1077 de 2015 y Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, para la solicitud de licencia urbanística de Subdivisión predial rural".

(subrayas y negrillas propias). Nótese que tales condicionamientos no fueron acreditados por la parte actora, en consecuencia, viabilidad deprecada en la demanda queda en entredicho.

- b) Conviene resaltar respecto a la viabilidad jurídica de subdividir predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, que dicho trámite debe estar precedido de la autorización expresa emitida de parte de la Asamblea General de Propietarios, la cual debe contar con el quórum calificado establecido en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 que establece en su numeral 5 lo siguiente:

*"Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

*5. Reforma a los estatutos y reglamento."*

Como se puede observar, este tipo de solicitudes tendientes a subdividir un lote al interior de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, requiere 2 tipos de autorizaciones, una será la proveniente de la autoridad urbanística respectiva y la otra de la Asamblea General con quórum calificado, así pues, es claro que el demandante no cumplió con la segunda de aquellas que conlleva a una reforma del reglamento de propiedad horizontal en cuanto a cambiar el número de unidades que conforman el Conjunto, la descripción de los inmuebles resultantes de la división y los coeficientes de copropiedad, por lo tanto la afirmación de una viabilidad jurídica se ve anulada en el caso específico.

Igualmente, en el numeral 5 del Artículo 65 (Decisiones que Exigen Mayoría Calificada) y en el literal a) del Artículo 67 (Funciones de la Asamblea) del reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE- P.H.**, contenido en la Escritura Publica No. 158 del 17 de junio de 2.006 de la Notaria Única de El Retiro (Ant.) se reitera lo consagrado en la Ley 675 de 2001, esto es que es la Asamblea General de Propietarios el órgano encargado de aprobar las reformas al reglamento de Propiedad Horizontal.

**HECHO CUARTO:** Me atengo a lo que diga el Acta 2020-1 del 27 de junio de 2020. Sin embargo resulta pertinente señalar que la Asamblea General de Propietarios es el máximo órgano de administración de la Propiedad Horizontal, y de acuerdo a la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se encuentra legalmente facultada para aprobar o negar las proposiciones o solicitudes de los copropietarios, teniendo en cuenta el sistema de pesos y contrapesos que opera en los órganos colegiados, pues al estar sometido al Régimen de Propiedad Horizontal estas son las consecuencias buenas o no a

las que se adhieren los propietarios de bienes privados, pues los reglamentos de propiedad horizontal funcionan de forma análoga a los contratos sociales, de donde surgen derechos y obligaciones correlativas y se generan consecuentemente derechos políticos para la toma de decisiones; en tal sentido, no le es dable al demandante negarse a aceptar una decisión tomada por una Asamblea General plenamente facultada por el reglamento para tomar este tipo de decisiones, pues este es el órgano soberano y competente para deliberar y tomar dichas decisiones sobre las cuales siempre habrá personas a gusto con las mismas y otras que no, pero esta no es una razón jurídica para impugnar el acta de la asamblea que fue debidamente celebrada bajo los parámetros legales, pues al adquirir un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal simplemente se aceptan esas condiciones a las cuales el inmueble ya se encuentra sometido.

No es cierto que la Asamblea adopte decisiones bajo argumentos meramente "personales" y el ejemplo que toma la parte actora para su sustentar es el Acta No. 20018-1 del 10 de febrero de 2018, esta argumentación no es aplicable analógicamente en la medida que aquella decisión fue una **DESAFECTACIÓN DE UNA ZONA COMÚN** según lo preceptuado en el artículo 20 de la ley 675 de 2.001, circunstancia ampliamente diferente a lo pretendido para el Lote 20-21 que es la subdivisión de un predio de carácter privado.

**HECHO QUINTO:** Me atengo a lo que pruebe el documento. Sin embargo se aclara que **EL CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE- P.H.** se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y con mayor razón el demandante debe ser conocedor de que este régimen lo obliga, máxime si nos detenemos en la lectura de la escritura pública 158 del 17 de junio de 2006 de la Notaría Única del Retiro, mediante la cual se efectuó la adecuación de las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto a la Ley 675 de 2001, y en la cual en su artículo 2º del capítulo I se estableció:

*"Las normas contenidas en este reglamento tienen fuerza obligatoria, no solo para los propietarios de dominio exclusivo del **CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL**, y para la persona jurídica **CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL**, sino también para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio particular y exclusivo, de sus causahabientes a título universal o singular y de quienes ejerzan en ellos la posesión o la mera tenencia (...)"*

Así mismo en el artículo 3º, se establece que: *"este reglamento se entenderá incorporado a todo acto o contrato que implique transmisión o transferencia del dominio o de cualquiera de sus atributos, del goce o del uso o de otro tipo de derechos sobre cualquiera de los bienes de dominio particular y exclusivo que integran el **CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL** o que otorguen la posesión o la mera tenencia sobre ellos"*

Es claro entonces, que el reglamento obliga a los propietarios o tenedores a cualquier título de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

**HECHO SEXTO:** No es un hecho son transcripciones parciales del reglamento y sus reformas que no son objeto de debate pues la documentación consta en el expediente.

**HECHO SÉPTIMO:** No es un hecho tal manifestación consta en el capítulo 3º de la reforma al reglamento de propiedad horizontal del 17 de junio de 2006, por tal motivo me atengo a lo que pruebe el documento.

**HECHO OCTAVO:** No es un hecho, es la transcripción de una escritura y claramente nos muestra que el artículo 8E mencionado por el demandante, establece que las parcelas no podrán ser subdivididas a menos que se cuente con la aprobación de la Asamblea General de Propietarios y con el permiso de la oficina de planeación, reiterando una vez más que se necesitan ambos requisitos y no son independientes el uno del otro, es decir, los dos se tienen que obtener conjuntamente, no puede el demandante pretender que por el hecho de tener aprobación de la entidad urbanística, la asamblea esté obligada a emitir un concepto favorable a su solicitud, lo mismo que ocurriría en caso contrario donde la asamblea diera la aprobación pero la entidad urbanística no, sucedería lo mismo, no se podría obligar al ente urbanístico a aprobar la subdivisión con el argumento de que la asamblea ya lo aprobó.

Por lo tanto, el hecho de que la autoridad urbanística haya emitido una respuesta a una petición del demandante, pero la Asamblea no haya dado la autorización bajo su soberanía, no implica que se esté infringiendo la ley, pues el propietario de la parcela que se pretende dividir tiene que cumplir con dos requisitos *sine qua non* que no se pueden separar uno del otro, a saber, 1) el permiso o licencia proferida por la autoridad urbanística y 2) la aprobación de la asamblea con quórum calificado del 70%.

**HECHO NOVENO:** No es un Hecho, es la conclusión subjetiva y errada a la que llegó el demandante y que no se comparte porque el Reglamento de Propiedad Horizontal nace del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales y la Asamblea al adecuarse a la Ley 675 de 2001, dejó vigente el artículo 8E referente a los requisitos que se deben cumplir para la división de un lote al interior del Conjunto, por lo tanto, los argumentos utilizados por el demandante en este hecho carecen de fundamentos jurídicos, pues dicho artículo no fue impugnado en ningún momento y por lo tanto a hoy goza de plena validez, el cual además no vulnera ninguna norma de orden público.

**Se indica que no se responde el HECHO DÉCIMO por cuanto el mismo no aparece en el cuerpo de la demanda.**

**HECHO ONCE** (sic): No es un hecho, es una apreciación subjetiva. La decisión de la asamblea no viola derechos de propiedad privada, pues la función de la asamblea no es solamente reglamentar el uso y goce de los bienes comunes como erróneamente lo manifiesta el demandante, sino que sus funciones también están encaminadas a la toma de decisiones que regulan el uso y goce de los bienes privados que conforman la propiedad horizontal, para el caso específico lo relacionado con la división de bienes privados, basta con leer detenidamente el artículo 50 de la Ley 675 que sobre el particular establece:

*“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 y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la copropiedad.*

*Las funciones básicas de la Asamblea General de Propietarios:*

(...)

*7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar la venta o división, cuando fuere el caso, y decidir en caso de duda, sobre el carácter de esencial o no de un bien común.”*

Ahora en cuanto al derecho a la igualdad que la apoderada considera violentado, es pertinente informar al Despacho que la Asamblea es autónoma en la toma de decisiones, en diversos tiempos y épocas, bajo el sistema de pesos y contrapesos, sin embargo a manera de información, sea este el momento para dar a conocer que cuando en el año 2018 se autorizó la división de una parcela, aquella se trataba de una parcela de dominio común es decir de UNA ZONA COMUN, como el mismo demandante lo indica y su división se autorizó para incluir estas áreas de bien común a otras parcelas de dominio privado que previamente existían en la parcelación, por lo tanto no se generaron más unidades inmobiliarias sino que se hizo para utilizar áreas que no habían sido utilizadas.

Así mismo, es importante aclarar que el artículo 8E del reglamento al regular la prohibición de división de las parcelas, lo que pretende es evitar una masiva densificación de la copropiedad, para garantizar una sostenibilidad en la población, ocupación y utilización de las zonas comunes, a fin de optimizar su utilización para no afectar temas como la infraestructura, paisajismo y demás, lo cual también es un derecho que tienen los asambleístas propietarios y que se debe respetar y garantizar.

**HECHO DOCE:** No es un hecho, y tampoco es cierto lo manifestado por el demandante. Es importante comprender que el documento emitido por CORNARE (i) no acredita viabilidad urbanística como sutilmente lo sugiere el promotor de esta acción, dicho documento se limita a señalar que existe una fuente hídrica; (ii) Se contradice el demandante porque inicialmente en la



demanda señala que el documento de CORNARE autoriza la subdivisión, situación que como se expuso no ocurre, y ahora también aduce que dicho documento establece los retiros para una licencia de construcción de vivienda, permiso sobre el cual tampoco hace alusión el pluricitado documento emitido por la autoridad ambiental.

En adición, independientemente de la conceptualización de las autoridades públicas a las que haya que solicitarle permisos, aquello no obliga a la Asamblea a decidir a favor de tal proposición, pues reiteramos que el artículo 8E ya citado, establece el cumplimiento obligatorio de dos requisitos independientes, pues tratándose de entidades completamente distintas y autónomas, la favorabilidad de una no obliga a decidir en el mismo sentido a la otra, a modo de ejemplo, si no encontráramos en el caso contrario y la Asamblea hubiera decidido favorablemente pero la autoridad urbanística no, significaría entonces que estarían demandando a la autoridad urbanística con el argumento de que la copropiedad ya lo había autorizado? Nótese que ambas autorizaciones son independientes la una de la otra, pero se requieren de ambas para poder proceder, pues una cosa es la viabilidad urbanística y ambiental y otra es la decisión de la asamblea, pues, aunque técnica y materialmente se pueda dividir, jurídicamente no se puede porque carece de uno de los requisitos fundamentales para su división que es la aprobación de la Asamblea General con quórum calificado.

**HECHO TRECE:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva del demandante. Esta apreciación está basada en los mismos argumentos que venimos debatiendo a lo largo de esta contestación y es que la norma es muy clara, remitiéndonos al artículo 8E de la escritura pública 158 del 17 de junio de 2006, por medio de la cual la copropiedad se adecuó a la ley 675 de 2001, que la misma parte demandante trae a colación establece:

*“Artículo 8E. Prohibición de división. En atención a que las obras o servicios en cada parcela han sido planeados con base en la estimación de una población, ocupación y utilización determinadas, **las parcelas no podrán ser fraccionadas o subdivididas, salvo autorización de la Asamblea General de Copropietarios, con un quorum del 70% de los coeficientes de copropiedad**, y con el visto bueno de la Oficina de Planeación de Rionegro y demás autoridades competentes, que velaran para se respete el área mínima de una parcela, el índice de ocupación máximo permitido y la buena prestación de los servicios” (negrilla propia)*

En ningún momento se indica que en caso de obtener una de las autorizaciones que deben reunirse por parte de dos entidades distintas, la otra quedará obligada a otorgarla o se entenderá aceptada, es muy claro el artículo y no condiciona la decisión de la asamblea más que a su propia soberanía bajo el sistema de pesos y contrapesos y al sometimiento de estas decisiones a un quórum del 70% del total de los coeficientes que integran la copropiedad; en caso contrario, la Ley y

el reglamento hubieran establecido que cualquier propietario de un bien privado con el solo hecho de obtener autorización urbanística o ambiental tendría la facultad de dividir su bien y reformar el reglamento sin necesidad de solicitar autorización de la asamblea general de propietarios, lo cual significaría un atropello contra los derechos de los demás propietarios de bienes de dominio particular, por eso la ley protege este tipo de actos y el hecho de dividir una parcela, conlleva una reforma al reglamento pues surge una nueva unidad privada, que conlleva un cambio en los coeficientes de copropiedad y las consecuentes mutaciones catastrales.

**HECHO CATORCE:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva del demandante. Es muy importante interpretar bien la norma que cita la parte demandante, a fin de que quede clara cuál fue la intención del legislador al regular la materia y es que la norma lo que efectúa es la imposición de un gravamen al derecho de dominio del bien privado como en efecto es un reglamento de propiedad horizontal, dicha norma en ningún momento conculca normas fundamentales o mandatos de optimización como sería prohibirle el ingreso a su propiedad, o prohibirle el arriendo o venta de su inmueble, o vulnerarle el derecho de disponer o hipotecar su bien privado, aquello sí sería una transgresión al derecho de propiedad, pero negarle por asamblea una solicitud de división de un lote SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no es limitar el derecho de dominio, es simplemente el cumplimiento de unos requisitos previamente establecidos y aceptados desde que adquirió su inmueble dentro del conjunto campestre.

**HECHO QUINCE:** No es un hecho, es una apreciación subjetiva del demandante. Vale la pena aclarar que, de acuerdo a las pruebas aportadas, el documento de CORNARE no acredita ninguna viabilidad jurídica.

### **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Me opongo a todas y a cada una de las pretensiones consagradas en la demanda debido a que carecen justa causa legal, y me manifiesto sobre cada una de ellas así:

**PRIMERA:** Me opongo a esta pretensión, pues como ya lo manifesté anteriormente, el artículo que la apoderada pretende atacar mediante este ruta jurídico-procesal, cuenta con plena validez legal y presunción de legalidad, por cuanto la reforma efectuada al reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO CAMPESTRE LLANOGRANDE- P.H.** en el año 2006, se encuentra vigente, no siendo este el escenario jurídico para determinar la legalidad o no del multicitado artículo 8E, bajo los argumentos de que el mismo va en contra de una norma constitucional, pues la demanda fue presentada y denominada como impugnación de actos de asamblea, por lo tanto no versa sobre la constitucionalidad de una norma legal.



Ahora, en cuanto a la solicitud de nulidad del acta de asamblea atacada, reitero que dicha acta de asamblea cumplió a cabalidad con los requisitos establecidos en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, por lo tanto, me opongo a la solicitud de declarar nula la decisión tomada por la asamblea.

Es clara la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal al consagrar cuando prospera la impugnación de un Acta de Asamblea cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, lo cual no ocurre en el presente caso por ser la Asamblea General el órgano competente para decidir o no la división de un bien privado, qué, para el sub-examine no existe transgresión alguna a normas fundamentales ni legales tal como se expondrá en las excepciones de mérito.

**SEGUNDA:** Me opongo a esta pretensión, como consecuencia de lo manifestado anteriormente, pues reitero que el demandante no puede pretender mediante este escenario de impugnación de actas de asamblea, la nulidad del artículo 8E de la escritura pública 158 del 17 de junio de 2006 mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal, pues tal solicitud de nulidad se debe ventilar en otro tipo de proceso muy diferente al que nos ocupa.

**TERCERA:** Me opongo a esta pretensión puesto que existe una evidente incompatibilidad entre las mismas, al traste, esta ruta procesal impide una "modificación de los estatutos de la copropiedad" lo cual es un arbitrio exclusivo de la Asamblea General de Propietarios en ejercicio de su soberanía, lo cual se realiza a través de una reforma al reglamento de propiedad horizontal, ni mucho menos para ordenar a través de un proceso de impugnación de actas de asamblea, la división de un lote sometido al régimen de propiedad horizontal, y con ello la creación de nuevos inmuebles, y sus respectivos coeficientes, pues lo que pretende la parte actora, al parecer es que se decrete la nulidad del artículo 8E de la escritura pública 158 del 17 de junio de 2006 y tal pretensión se debe ventilar es en un proceso declarativo de nulidad, proceso que además debía instaurar antes de 10 años, por lo tanto ya se encuentra prescrito desde el año 2016.

**En virtud de que no prosperar las pretensiones, como consecuencia de ello, se debe condenar en costas y gastos del proceso al demandante.**

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Conforme a todos los argumentos expuestos, en la oposición general de las pretensiones, se propone la siguiente defensa:

**PRIMERA. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.** Pues la parte actora denomina la presente demanda como "DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS EN PROCESO VERBAL" pero al analizar las pretensiones, se observa que lo que pretende de acuerdo al literal

b) es la declaratoria de nulidad de un artículo de una escritura pública, específicamente del artículo 8E de la escritura pública mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal el 17 de junio de 2006, y al auscultar el literal c) pretende es reformar el reglamento de propiedad horizontal.

En últimas pretende la parte actora que el Juez de la causa se abrogue la soberanía que reside en la Asamblea para que se apruebe la partición del Lote 20-21 de propiedad del demandante, lo cual es obviamente improcedente.

**SEGUNDA. INEXISTENCIA DE VIOLACION DE NORMAS CONSTITUCIONALES Y LEGALES.** El reproche civil del demandante respecto del Acta, a contrario sensu de su argumentación jurídica, estuvo enmarcada en un ámbito de legalidad al adoptarse con el número de votos requerido, bajo esta perspectiva la decisión de la Asamblea no es contraria a una norma de raigambre constitucional, no vulnera una norma imperativa del ordenamiento legal colombiano, tampoco infringe una norma de orden público, y mucho menos las buenas costumbres, obsérvese que la asamblea de Propietarios como máximo órgano de administración, gestión y control esta investida con las facultades y competencia necesaria para tomar esta clase de decisiones según lo consagrado en el artículo 37 de la ley 675 de 2.001.

Acusa la parte actora que la decisión comprendida en el Acta 2020-1 del 27 de junio de 2020 respecto a la negativa de modificación del reglamento de propiedad horizontal, viola el artículo 13 y 58 de la Constitución Política y la Ley 675 de 2001. Empecemos a desvirtuar los cargos por el análisis de las normas fundamentales:

(A) El artículo 13 constitucional versa sobre el derecho a la igualdad, norma superior que no se ha quebrantado por cuanto la prohibición estatuida en el artículo Artículo 8E del reglamento de propiedad horizontal **NO SE APLICA DE FORMA SELECTIVA**, es una norma prohibitiva general, que cobija a cada uno de los propietarios que integra la propiedad horizontal, sin excepción alguna. Adicionalmente, resulta importante desvirtuar el hábil planteamiento de la parte actora de "un supuesto trato desigual" según lo acaecido con el Acta No. 20018-1 del 2018, recordemos que lo aprobado en aquel entonces fue una **DESAFECTACIÓN DE UNA ZONA COMÚN** según lo permitido en el artículo 20 de la ley 675 de 2.001, dicha situación dista en extenso de ser equivalente con el caso de marras, partiendo del simple hecho de la naturaleza de los bienes, la de 2018 versó sobre bienes comunes no esenciales de la propiedad, y la de 2020 sobre el bien privado de un particular, por otro lado también es disímil la naturaleza de la decisión, la de 2018 ejecutó una transformación de un bien, mutando su estatus jurídico de común a privado, en la de 2020 se pretendió la división material de un predio, y por último también es diferente los solicitantes, en el 2018 fue la misma propiedad horizontal a sus asociados, y en el 2020 fue un copropietario a la asamblea.

La analogía que sutilmente expone la parte demandante **inobserva** el principio constitucional de igualdad material que señala:

*"Ese principio de la igualdad es objetivo y no formal; **él se predica de la identidad de los iguales y de la diferencia entre los desiguales**. Se supera así el concepto de la igualdad de la ley a partir de la generalidad abstracta, por el concepto de la generalidad concreta, que concluye con el principio según el cual no se permite regulación diferente de supuestos iguales o análogos y prescribe diferente normación a supuestos distintos. Con este concepto sólo se autoriza un trato diferente si está razonablemente justificado. Se supera también, con la igualdad material, el igualitarismo o simple igualdad matemática<sup>1</sup>." (Subrayas y negrillas propias).*

Para concluir, y en aras de ilustrar al Despacho, **NINGÚN** copropietario del CONJUNTO CAMPESTRE puede subdividir un inmueble hasta tanto la Asamblea lo autorice.

(B) Frente al artículo 58 constitucional que trata sobre el derecho a la propiedad privada, consideramos que la formulación de la acusación no es cierta desde una óptica legal. Recordemos que *puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporea, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias<sup>2</sup>.*

En virtud de lo anterior, la jurisprudencia decretó la inconstitucionalidad de la expresión "arbitrariamente" contenida en el Código Civil, y trazó un marco de deberes y responsabilidades sociales y ecológicas para el ejercicio del derecho de propiedad.

Dentro de dicho marco, la jurisprudencia le asignó las siguientes características al derecho de propiedad: (i) *Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente **dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico** y los derechos ajenos;* (ii) *Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio;* (iii) *Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso;* (iv) *Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal;* (v) *Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente;* (vi) *Es un derecho real teniendo en cuenta*

---

<sup>1</sup> Sentencia No. T-432/92

<sup>2</sup> Sentencia C-189/06

que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas<sup>3</sup>. (Subrayas y negrillas propias).

Esos LÍMITES a la propiedad privada son claramente reconocidos por la jurisprudencia nacional, cabe recordar para el efecto la Sentencia C-595/99 que expone:

*La Corte ha afirmado, en múltiples ocasiones, que la propiedad, en tanto que derecho individual, tiene el carácter de fundamental, bajo las particulares condiciones que ella misma ha señalado.<sup>4</sup> Justamente los atributos de goce y disposición constituyen el núcleo esencial de ese derecho, **que en modo alguno se afecta por las limitaciones originadas en la ley y el derecho ajeno pues, contrario sensu, ellas corroboran las posibilidades de restringirlo, derivadas de su misma naturaleza, pues todo derecho tiene que armonizarse con las demás que con él coexisten, o del derecho objetivo que tiene en la Constitución su instancia suprema.** (Subrayas y negrillas propias).*

Corolario de lo anterior es que la Ley 675 de 2001 y el mismo reglamento de propiedad horizontal son limitaciones – LEGALES – al ejercicio del derecho fundamental de propiedad, dentro del cual también se enmarca el artículo 8E.

Esas limitaciones legales al derecho de propiedad fueron claramente visibles para el demandante en atención a que el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas son documentos de carácter públicos, y en caso de desacuerdo, pudo abstenerse de haber adquirido el Lote 20-21, sin embargo, las aceptó y ahora se retrotrae.

(C) Los artículos 13 y 58 constitucionales son mandatos de optimización, los cuales a las voces de la Sentencia C-1287/01 de la H. Corte Constitucional se diferencian de las normas cuando:

*"las reglas son normas que, cuando se cumple el tipo de hecho, ordenan una consecuencia jurídica definitiva, es decir, cuando se cumplen determinadas condiciones, ordenan, prohíben o permiten algo definitivamente o autorizan definitivamente hacer algo. Por lo tanto pueden ser llamadas "mandatos definitivos". Su forma de aplicación característica es la subsunción. **En cambio, los principios son mandatos de optimización. En tanto tales, son normas que ordenan que algo se realice en la mayor medida posible según las posibilidades fácticas y jurídicas.** Esto significa que pueden ser realizados en diferente grado y que la medida de su realización depende no solo de las posibilidades fácticas sino también jurídicas. Las posibilidades jurídicas de la realización de un principio están determinadas esencialmente, a más de por las reglas, por los principios opuestos.*

---

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> Derecho Romano Clásico - Bosch, Barcelona 1960, pág. 325.

*Esto significa que los principios dependen de y requieren ponderación. La ponderación es la forma característica de la aplicación de principios<sup>5</sup>”.*

Como se explico anteriormente, estos derechos fundamentales han sido regulados por el legislador, de tal suerte que la Ley 675 de 2001 y el mismo reglamento de propiedad horizontal se tornen como un límite al ejercicio de tales principios impidiendo que se apliquen de manera absoluta.

Ahora bien, frente a los cargos de una supuesta transgresión a la Ley 675 de 2001 señalamos:

(A) El reglamento de propiedad horizontal no conculca ningún derecho fundamental, nótese que el parágrafo cuarto del artículo 5 la misma Ley 675 de 2001 dispone un CATALOGO DE NORMAS ILEGALES que no deben incluirse en los estatutos de una copropiedad:

*"Artículo 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

*(...)*

*Parágrafo 4º. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.”*

Cabe señalar que (i) ni el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Campestre y sus correspondientes modificaciones, (ii) ni las decisiones adoptadas en el Acta impugnada tienen alcances ilegales como el expuesto por la Ley 675 de 2001.

(B) El presupuesto jurídico para el inicio de la acción de impugnación de decisiones se encuentra concebido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, y establece con precisión cardinal que el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, en el sub-examine la parte demandante no indica los motivos o hechos jurídico-legales en los cuales soporta su acusación de transgresión

Cabe recordar el concepto de nulidad que trae consigo el Código Civil en el artículo 1740 que dispone:

---

<sup>5</sup> Alexy, Robert. TEORÍA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES. Centro de Estudios Constitucionales. Madrid,1997.



*"ARTICULO 1740. CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*

*La nulidad puede ser absoluta o relativa."*

La enunciación abstracta y gaseosa de normas supuestamente conculcadas no es suficiente para adecuar típicamente una causal de nulidad, esto requiere que los hechos estén conectados jurídicamente con las normas aparentemente transgredidas y esto pueda ser verificado con las pruebas arrojadas al proceso.

### **TERCERA. NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR SU PROPIA CULPA O TORPEZA – PROHIBICIÓN DE IR CONTRA LOS ACTOS PROPIOS.**

El comportamiento del demandante se puede enmarcar en el principio NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS, es decir, NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR SU PROPIA CULPA O TORPEZA, toda vez que al firmar la escritura pública No. 1408 de 07/06/2012 de la Notaría Octava de Medellín, aceptó la totalidad de las reglas establecidas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal con sus respectivas reformas, de tal suerte que no le es dable oponerse a ellos cuando una decisión no le es favorable, tal proceder resulta CONTRADICTORIO al espectro del derecho.

En tal perspectiva la Asamblea de Propietarios adoptó sus decisiones vertidas en el Acta 2020-1 de conformidad al principio de buena fe, que subsume la prohibición de ir en contra de los actos propios, bien lo trata la Corte Constitucional cuando manifiesta:

*"una exigencia de honestidad, confianza, rectitud, decoro y credibilidad que otorga la palabra dada, a la cual deben someterse las diversas actuaciones de las autoridades públicas y de los particulares entre sí y ante éstas, la cual se presume, y constituye un soporte esencial del sistema jurídico; de igual manera, cada una de las normas que componen el ordenamiento jurídico debe ser interpretada a luz del principio de la buena fe, de tal suerte que las disposiciones normativas que regulen el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes legales, siempre deben ser entendidas en el sentido más congruente con el comportamiento leal, fiel y honesto que se deben los sujetos intervinientes en la misma. **La buena fe incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos.** De igual manera, la buena fe orienta el ejercicio de las facultades discrecionales de la administración pública y ayuda a colmar las lagunas del sistema jurídico". (Subrayado y negrillas fuera del texto original).*

Lo anterior muestra como "nadie puede variar de comportamiento injustificadamente, cuando ha generado en otros la expectativa de



*comportamiento futuro*<sup>6</sup>, en este caso en concreto, la Asamblea bajo el entendido que los copropietarios conocen y aceptan sus estatutos adoptó las decisiones establecidas en el acta recurrida, no bajo la premisa que después de 8 años un copropietario los desconocería. *“Se constituye así, un límite al ejercicio de un derecho subjetivo con el fin de obtener, en las relaciones jurídicas, un comportamiento consecuente de las personas y el respeto del principio constitucional de la buena fe”*<sup>7</sup>.”

#### **CUARTA. PRESCRIPCIÓN.**

Sin reconocer ningún vicio o transgresión legal o constitucional, si eventualmente existiese una nulidad sobre el reglamento de propiedad horizontal y sus modificaciones, dicha nulidad quedó saneada en virtud del artículo 1742 del Código Civil por operar el fenómeno de prescripción según el artículo 2536 de la misma codificación, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2001. Recordemos que los estatutos de la propiedad horizontal son del año de 1990.

#### **QUINTA. GENERICA.**

De conformidad al artículo 282 del Código General del Proceso se solicita que si se encuentra probado uno o varios hechos que constituyen una excepción, sea reconocida de oficio en la sentencia.

#### **MEDIOS DE PRUEBA:**

##### **Interrogatorio de parte:**

Solicito decretar el interrogatorio de parte al demandante. Lo formularé en la oportunidad procesal oportuna.

#### **NOTIFICACIONES:**

Apoderada: En la Carrera 43 A No. 1 sur - 188, Torre Empresarial Davivienda. Oficina 1008. Poblado. Medellín. Teléfono: 4485579, correo electrónico: [mmartinez@bufetejuridico.com.co](mailto:mmartinez@bufetejuridico.com.co)

Los de mí representada: en el Conjunto Campestre ubicado en el paraje Guayabito, región Llanogrande, Rio Negro. Dirección electrónica: [conjuntocampllanogrande@gmail.com](mailto:conjuntocampllanogrande@gmail.com)

#### **ANEXOS:**

- Poder.

---

<sup>6</sup> López Mesa, Marcelo, “La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia”, Edición Desalma, 1997.

<sup>7</sup> Puig Brutau, José, “Estudios de Derecho. Comparado. La doctrina de los actos propios”, Edit. Ariel, Barcelona, 1951



- Escrito de excepciones previas.

Cordialmente,

---

**MONICA MARTÍNEZ ARANGO**  
C.C. No. 42.879.282 de Envigado  
T.P. No. 54.456 del C.S.J.

Medellín, 01 de octubre de 2020

Señor:

**JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**

E. S. D.

**RADICADO:** 2020-00116  
**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS  
**DEMANDANTE:** AUGUSTO POSADA SÁNCHEZ  
**DEMANDADOS:** CONJUNTO CAMPESTRE LLANO GRANDE- P.H.  
**ASUNTO:** OTORGAMIENTO DE PODER.

**OLGA CECILIA RESTREPO VÉLEZ**, mayor de edad, vecina de Rionegro, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.450.621, actuando en calidad de Representante Legal del **CONJUNTO CAMPESTRE LLANO GRANDE- P.H.**, entidad demandada en el proceso de la referencia, constituida mediante la escritura pública No. 4.186 del 22 de noviembre de 1989, otorgada en la Notaria Once (11) del Circulo de Medellín, adecuada a la Ley 675 de 2001, a través de la escritura pública No. 158 del 17 de junio de 2006 otorgada en la Notaria Única del Retiro, por medio de este escrito, otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a la Abogada **MÓNICA MARTÍNEZ ARANGO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.879.282 de Envigado y portadora de la tarjeta profesional No. 54.456 del C.S.J., con correo electrónico [mmartinez@bufetejuridico.com.co](mailto:mmartinez@bufetejuridico.com.co), como Abogada Principal, y en condición de sustitutos, al abogado **FEDERICO HOYOS ARDILA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.075.174 de Manizales y portador de la tarjeta profesional No. 177.292 del C.S. de la J. y con correo electrónico [federicohoyos@bufetejuridico.com.co](mailto:federicohoyos@bufetejuridico.com.co), y a la abogada **TATIANA LONDOÑO CASTRO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.220.666, expedida en Medellín, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 138.399 del C.S. de la J., y con correo electrónico [tatianabufetejuridico@outlook.com](mailto:tatianabufetejuridico@outlook.com), para que en nombre de la copropiedad que represento, se notifique (n) y conteste (n) la demanda de la referencia y presente (n) todas los recursos, acciones y/o memoriales necesarios para la defensa de la misma, en el proceso que actualmente es tramitado ante su Despacho.

Mis apoderados quedan facultados para notificarse de la demanda, contestarla, proponer excepciones, allegar pruebas, presentar alegatos, memoriales, interponer y sustentar recursos, cancelar gastos procesales, y para que presenten todas las actuaciones conducentes a la protección de los intereses de la copropiedad que represento, de modo que en caso alguno carezca de capacidad para actuar.

Mis apoderados quedan facultados para transigir, conciliar, aceptar, desistir, sustituir, recibir, renunciar al poder, reasumir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito reconocerles personería a los apoderados en los términos y para los efectos del presente poder.

La dirección de correos electrónicos de los apoderados es la que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Cordialmente,



---

**OLGA CECILIA RESTREPO VÉLEZ**

C.C. No. 32.450.621

Representante Legal de

**CONJUNTO CAMPESTRE LLANO GRANDE- P.H.**

Correo electrónico: [conjuntocampllanogande@gmail.com](mailto:conjuntocampllanogande@gmail.com)

Aceptamos el Poder:

---

**MÓNICA MARTÍNEZ ARANGO**

C.C. No. 32.879.282

T.P. No. 54.456 del C.S. de la J.

Correo electrónico: [mmartinez@bufetejuridico.com.co](mailto:mmartinez@bufetejuridico.com.co)

**ABOGADA PRINCIPAL**

---

**FEDERICO HOYOS ARDILA**

C.C. No. 71.726.061

T.P. No. 177.292 del C.S. de la J.

Correo electrónico: [federicohoyos@bufetejuridico.com.co](mailto:federicohoyos@bufetejuridico.com.co)

**ABOGADO SUSTITUTO**

---

**TATIANA LONDOÑO CASTRO**

C.C. No. 43.220.666 de Medellín

T.P. No. 138.399 del C.S. de la J.

Correo electrónico: [tatianabufetejuridico@outlook.com](mailto:tatianabufetejuridico@outlook.com)

**ABOGADA SUSTITUTA**

Medellín, 29 de enero de 2021

Señor.

Juez Segundo (2) en lo Civil del Circuito de Rionegro.

E. S. D.

<b>Radicado</b>	<b>2019-00327</b>
<b>Clase de Proceso</b>	Verbal
<b>Demandante</b>	Compañía de María Nuestra Señora – Medellín
<b>Demandado</b>	Constructora Serving S.A.S. y otros.
<b>Asunto</b>	Se interponen recursos

Con todo comedimiento manifiesto que interpongo recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, contra la decisión adoptada en el auto del 25 de enero del año presente. Mis razones son la siguientes:

1. En auto del 1 de diciembre de 2020, como consecuencia de un recurso de reposición interpuesto por la parte accionada, contra el auto que decretó medida cautelar innominada, el Despacho repuso y ordenó levantar tal cautela.
2. La parte actora, pidió que tal proveído se adicionara y complementara, en la forma que se transcribe:

*“La solicitud de aclaración y complementación se hace en relación a los efectos que esta decisión tiene en (sic) frente a la caución que fue prestada por la parte demandante para la imposición de la medida cautelar en cuestión”.*

3. En auto del 25 de enero de 2021, resolviendo tal solicitud, el Despacho dijo:

*“En este evento, puesto que la caución ordenada fue cuantiosa y, en efecto, la medida cautelar decretada fue revocada y, por ende, la parte demandante no se beneficiará de la misma, se ordena la devolución de la póliza aportada y se hace constar mediante esta providencia que la misma se no (sic) hizo efectiva en virtud de que la providencia mediante la cuál se ordenó quedó sin efecto; orden que se hará efectiva en caso de que el Superior confirme la decisión de dejar sin efecto la medida cautelar.”* La negrilla es extra texto.

4. Esta parte, con respeto, considera que hay dos yerros en las consideraciones del Despacho para adoptar la decisión en comento, me refiero a ellos por separado, como sigue:

- a. En primer lugar, se afirmó que, como la parte demandante no recibirá beneficio de la medida cautelar por haber sido revocada, entonces debe ordenarse la devolución de la póliza. En realidad, la caución no se presta para garantizar los eventuales o posibles beneficios de quien pide la medida, sino que se ofrece para garantizar el pago de los eventuales perjuicios que se cause con la práctica de la misma. Por eso el criterio o argumento esgrimido es equivocado y,
- b. En segundo lugar, se indicó que “**se hace constar mediante esta providencia que la misma se no (sic) hizo efectiva en virtud de que la providencia mediante la cual se ordenó quedó sin efecto**”, argumento también equivocado porque la providencia si se hizo efectiva, los avisos se fijaron en la carretera de entrada, el nombre del proyecto fue gravemente afectado, los compradores se asustaron y reclamaron, otros posibles compradores desistieron de su intención causando graves daños y retrasos en la ventas del proyecto, el Good Will fue fuertemente afectado en el caso presente, además de otros daños que por ahora no es oportuno individualizar ni cuantificar en éste proceso.

En efecto, la medida cautelar innominada produjo efectos visibles, graves, frente a la parte que tuvo que soportarla durante más de seis meses y, en consecuencia, la caución no puede simplemente devolverse como si no se hubiese cumplido la medida. El hecho de que ahora se levante, no significa que no se haya practicado.

5. Por último, vale la pena recordar que el CGP indica, en su artículo 604, numeral 4to, lo siguiente:

*“ARTÍCULO 604. CALIFICACIÓN Y CANCELACIÓN. Prestada la caución, el juez calificará su suficiencia y la aceptará o rechazará, para lo cual observará las siguientes reglas:*


...

**4. Salvo disposición legal en contrario, las cauciones se cancelarán una vez extinguido el riesgo que amparen, o cumplida la obligación que de él se derive, o consignado el valor de la caución a órdenes del juez”**



Por lo brevemente expuesto, suplico que se revoque el proveído atacado negando la solicitud realizada por la parte actora.

Atentamente,



Eugenio David Andrés Prieto Quintero.

C.C. No. 71.762.013.

T.P. No. 72.175.

Email [andres.prieto.quintero@gmail.com](mailto:andres.prieto.quintero@gmail.com)