



DEMANDA VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA
RADICADO No. 68001.31.03.007.2023-00168-00

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, cuatro (04) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Procede este despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación presentado oportunamente por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto de fecha 10 de julio de 2023 dentro del trámite de la demanda DECLARATIVA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA promovida por EVARISTO RODRÍGUEZ GOMEZ y LEONIDAS RODRIGUEZ GOMEZ como herederos – hijos de LEONOR GOMEZ DE RODRIGUEZ (q.e.p.d.), CLAUDIA XIOMARA ZULUAGA LONDOÑO como heredera – hija de CLERI DE JESUS LONDOÑO DE ZULUAGA (q.e.p.d.), y LESLEY GUARIGLIA VELASQUEZ contra EDIFICIO ARDILA GARCIA representado legalmente por OSCAR LOPEZ HERRERA o quien haga sus veces. (Ver Archivo 033 del Expediente Digital)

1. ANTECEDENTES:

En proveído de fecha 10 de julio de 2023 se dispuso rechazar la demanda con sustento en el artículo 90 del C.G.P. por no haber sido subsanada en debida forma.

La parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión

1.1. Inconformidad del abogado recurrente

En escrito, que el despacho se permite sintetizar, el apoderado judicial de la parte activa, manifiesta que si se cumplieron con todas las exigencias, y presenta cada uno de los argumentos que en su sentir dan por sentado su cumplimiento.

Frente a la causal #1 indica que “no existe acumulación de pretensiones, sino que las unas son consecuencia de las anteriores, en la relación de causa efecto con respecto a las consecuencias que produce”, y agrega que “en la providencia admisorio no dijo siquiera razón alguna para determinar cuál o cuáles constituyen pretensiones acumuladas, y menos indicó por qué razón no son acumulables.”

En cuanto a la causal # 3, manifiesta que “retiraba tal solicitud de prueba, luego, por sustracción de materia, no hay falencia alguna, y tal, como se observa en la demanda integrada, ya no aparece solicitud en tal sentido.”

Respecto de la causal # 4 sobre los fundamentos de derecho, refiere que “las transcripciones han sido limitadas para lo estricto de su exposición, no constituyendo ello una causal de inadmisión o rechazo de la demanda.”

En cuanto a la causal # 7 aduce “que dentro de los folios de matrícula allegados” “se evidencia en TODOS los folios, la identidad del REGLAMENTO DE PROPIEDAD y su reforma – condensado en las anteriores dos (2) escrituras”, “la # 197 del 31 de enero de 2005 de la NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA y la # 2040 del 16 de mayo de 2006 de la NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA.”, y afirma que “NO hay más escrituras públicas contentivas de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”; agrega que “no existe en el EDIFICIO ARDILA GARCIA “ningún protocolo aprobado para la realización de audiencias presenciales y virtuales.”

Indica finalmente que “la constancia de su inscripción simple y llanamente se otea en los respectivos folios de matrícula, sin que existe documento público alguno que lo reemplace o lo supla.”

Solicita que se revoque el auto recurrido y se admita la demanda.



1. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición forma parte del derecho de impugnación de las providencias judiciales, y según lo dispone el inciso primero del artículo 318 del C.G.P., salvo norma en contrario *“procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.”*

1.1. CASO EN CONCRETO

1.1.1.- Descendiendo al caso que nos ocupa y conforme se dispuso en el auto objeto de recurso, en la causal 1ª de la inadmisión se estableció. *“Debe adecuar las pretensiones, acorde con lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 88 C.G.P., que establece los requisitos en la acumulación de pretensiones. (Art. 82 numeral 4 del C.G.P.)”*.

Una lectura a la demanda inicial, se puede advertir en el acápite de “PRETENSIONES” lo siguiente:

“1.-) Ruego respetuosamente declarar la nulidad absoluta, de las convocatorias efectuadas para la celebración de la asamblea ordinaria de propietarios del EDIFICIO ARDILA GARCIA, que tuvo lugar el día 24 de marzo de 2023.

2.-) Como consecuencia de la declaración anterior, ruego respetuosamente declarar la nulidad absoluta de la asamblea realizada en la fecha anterior, y por ende, del acta que recoge la misma.

3.-) Como consecuencia de las declaraciones anteriores, ruego respetuosamente declarar la nulidad absoluta de todas las decisiones y nombramientos realizados en dichos actos, que incluye el nombramiento de CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y del REVISOR FISCAL.

4.-) Como consecuencia de la declaración anterior, al declararse la nula la elección del CONSEJO DE ADMINISTRATIVO, solicito respetuosamente se declare nula la elección del administrador OSCAR LOPEZ HERRERA, dada la relación necesaria de causa - efecto.

5.-) Para materializar las decisiones anteriores, ruego oficiar al INSTITUTO DE VIVIENDA E INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA –INVISBU -, para que cancele todos los actos de nombramiento de los cargos directivos y revisoría fiscal del EDIFICIO ARDILA GARCIA.”

Al respecto, señala el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 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 ese sentido, la parte demandante no dio aplicación a la disposición contenida en el artículo 88 del C.G.P. que establece los requisitos para la acumulación de pretensiones, por cuanto la pretensión principal es *“declarar la nulidad absoluta de la asamblea realizada en la fecha anterior, y por ende, del acta que recoge la misma.”*

Por lo tanto, las demás pretensiones debieron ser propuestas como subsidiarias, pues si bien, el acta de asamblea de copropietarios objeto de la demanda lleva implícito el



nombramiento del Consejo de Administración, no sucede lo mismo frente a la elección del administrador cuya nulidad se pretende igualmente, luego necesariamente conforme lo dispuesto en los numerales 2 y 3 del citado artículo 88 del C.G.P., se deben proponer como subsidiarias.

Así las cosas, como se indicó en el auto objeto de recurso, “esta causal de inadmisión de la demanda no fue subsanada en debida forma, en atención a que, en la demanda integrada con la subsanación, nuevamente presenta las mismas pretensiones, todas señaladas como principales, limitándose solamente a modificar en la pretensión primera, las palabras nulidad absoluta por ilegalidad.”

Sin que resulte de recibo lo indicado por el abogado recurrente en cuanto afirma que “incluso en la providencia admisorio no dijo siquiera razón alguna para determinar cuál o cuáles constituyen pretensiones acumuladas, y menos indicó por qué razón no son acumulables.”, como quiera que en el auto inadmisorio, fueron indicadas las disposiciones pertinentes frente a las cuales debía el demandante adecuar las pretensiones conforme se señaló en el referido auto, luego, se trata de un asunto de derecho, y de comprensible entendimiento para los profesionales del derecho.

1.1.2.- En cuanto a causal 4ª de la inadmisión se estableció: “No se determinan los fundamentos de derecho, lo cual deberá corresponder con la acción de impugnación de actas de asambleas solicitada, y el demandante deberá cumplir con el deber establecido en el artículo 78 numeral 15 del C.G.P. (Art. 82 numeral 8 del C.G.P.)

En la subsanación de la demanda, solamente hace referencia al numeral 8º del artículo 20 del CGP, que determina la competencia para conocer de esta clase de acciones, pero no señala de manera precisa y concreta los fundamentos legales del orden sustancial como procesal en los cuales fundamenta las pretensiones en la acción de impugnación de actas de asambleas solicitada, de conformidad con el numeral 8º del artículo 82 del C.G.P., y según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 en cuanto señala 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.”, es decir, debe la parte interesada señalar de manera concreta cuales disposiciones de tipo legal o del reglamento fueron violadas por la asamblea general en el acta que se impugna.

1.1.3.- Respecto de la causal 7ª de la inadmisión “Anexos de la demanda” en la que se solicitó que allegara “*Copia completa del Reglamento Interno del EDIFICIO ARDILA GARCIA junto con la constancia de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliario, como quiera que las escrituras públicas allegadas dan cuenta de unas reformas efectuadas en la copropiedad al reglamentos de propiedad horizontal, sin que el despacho tenga certeza de la vigencia de las normas internas contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal iniciales según escrituras públicas números 2462 del 23-06-1994, 2232 del 20-05-1987 y 2232 del 20-05-1987 debidamente inscritas.*”

En el escrito de subsanación, la parte demandante se limitó a indicar “que dentro de los folios de matrícula allegados” “se evidencia en TODOS los folios, la identidad del REGLAMENTO DE PROPIEDAD y su reforma – condensado en las anteriores dos (2) escrituras -, lo que permite dar certeza de la inexistencia de cambios posteriores en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD. Basta con leer el texto de las anteriores escrituras para comprender que solo existe esas reformas, fruto de la vigencia de la Ley 675 de 2001.”

Sin embargo, no fueron aportadas las referidas escrituras públicas números 2462 del 23-06-1994, 2232 del 20-05-1987 y 2232 del 20-05-1987 conforme se indicó en el auto inadmisorio, lo cual, para el despacho resulta necesario que sean allegadas al expediente como prueba pertinente, por tratarse en su conjunto de la normatividad que rige en el edificio accionado, y se requiere tener certeza de la vigencia de las normas internas contenidas en dichos reglamentos de propiedad horizontal iniciales.



Las anteriores razones son suficientes para negar el recurso de reposición en los términos presentados por la parte demandante, y en consecuencia, se concederá el recurso de apelación por ser procedente conforme lo establece el artículo 90 del C.G.P., en concordancia con el artículo 323 del mismo estatuto procesal.

Por lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

RESUELVE

Primero: **NEGAR** el recurso de reposición presentado por la parte demandante contra el auto de fecha auto de fecha 10 de julio de 2023, por las razones atrás anotadas.

Segundo: Con fundamento en el artículo 90 del C.G.P., en concordancia con el artículo 323 del mismo estatuto procesal, **SE CONCEDE** en el EFECTO SUSPENSIVO¹ EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra el auto de fecha 10 de julio de 2023 por el cual se rechazó la demanda de la referencia. Para tal efecto, una vez surtido el traslado ordenado en el art. 324 del C.G.P., remítase el expediente de manera electrónica al H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial Sala Civil Familia, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE

OFELIA DIAZ TORRES
Jueza

¹ Artículo 90 del C.G.P. (...) “Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano.”

Firmado Por:
Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
Bucaramanga - Santander

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: **a5f83eb49566f36a8fbb41483fcb4fa06ee3c1b3d23c977f8ac44e71d23d8b37**

Documento generado en 03/08/2023 09:38:37 PM

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