REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO No.:	*110013103038**-2022-00038-**00*
DEMANDANTE:	*ARIANITA INGRID BUITRAGO GÓMEZ*
DEMANDADO:	*EDIFICIO CARDENAL VIII PROPIEDAD HORIZONTAL*

PROCESO DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

Se decide mediante esta providencia el litigio planteado por la señora Arianita Ingrid Buitrago Gómez en contra del Edificio Cardenal VIII Propiedad Horizontal de conformidad con los numerales 2º y 3º del Código General del Proceso en el proceso de impugnación de actos de asamblea y previo los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial la accionante interpuso demanda para que se declare la ilegalidad de la asamblea extraordinaria de 3 de diciembre de 2021 que fuere convocada el 26 de noviembre de ese año, por violación de los artículos 8, 20, 21, 22 y 23 del reglamento de propiedad horizontal y 37 de la Ley 675 de 2001; asimismo, que se condene en costas a la demandada.

Fundamentó sus pretensiones en los hechos que se compendian así:

Indicó que adquirió el apartamento 401 del Edificio Cardenal VIII Propiedad Horizontal ubicado en la transversal 18A No. 142-45 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se identifica con folio de matrícula No. 50N-20451102; además, que se le adjudicó por el constructor y vendedor el uso exclusivo del garaje V-3, demarcado como UE-3, y el depósito No. 10; los cuales son comunes de uso exclusivo, siendo estos un derecho real, accesorio, irrevocable y perpetuo que corren la misma suerte del principal, tal como se consignó en el artículo 8º del reglamento de propiedad horizontal.

Comenta que en similares circunstancias se les asignó a los propietarios de los apartamentos 301 y 304 de la copropiedad, los parqueaderos UE-1 y UE-2.

Expone que inconforme con la medida y después de 16 años de usar el garaje referido, algunos copropietarios han tomado medidas arbitrarias contra la posesión y/o mera tenencia de dicho bien, al retirar las demarcaciones de los garajes, lo que se encuentra en trámite policivo.

De igual forma, solicitaron la convocatoria de una asamblea extraordinaria para discutir lo referente al uso de los garajes, proponiendo negar los derechos reales referidos y que los afectados demanden si se sienten inconformes.

Como respuesta a las peticiones de los otros propietarios, el administrador de la demandada citó a asamblea extraordinaria el 3 de diciembre de 2021 a las 7:00 p.m., conforme al comunicado remitido el 26 de noviembre de ese año.

Señala que independiente del tema objeto de la reunión, se cometieron errores que la invalidan. Dichos yerros fueron:

i) Que se citó a una asamblea presencial en el salón comunal del edificio y a las 4:42 p.m. del día citado, se remitió por el administrador un enlace para conectarse de forma virtual, cambiando sin previo la categoría de la junta, así, algunos asistieron y otros se conectaron de forma remota;

ii) Que el administrador manifestó que el quorum se conformó por los asistentes virtuales y presenciales, equivalente a un 75.39% según el dicho de la accionante, pero se registró en el acta uno equivalente al 93.53% sin explicar cómo se calculó;

iii) No se acreditó la calidad de albacea de la asistente en representación del apartamento 201;

iv) El propietario de la unidad 402, luego de dos horas y veinte minutos de iniciada la reunión otorgó vía chat poder para que lo represente, lo que fue aceptado;

v) La nuda propietaria del bien 503 sin ninguna facultad para asistir, opinó, decidió y votó;

vi) El propietario del 302 se retiró antes de finalizar el asunto, pero en todo caso su asistencia y votos fueron tenidos en cuenta;

vii) La dueña del 403 no asistió a la vista, pero si el señor Enrique Varón y su hija Olga, sin que se acreditara su autorización o poder;

viii) No se realizó votación para elegir al presidente de la asamblea, pero asumió dicho rol la señora Luz Mónica Ricaurte, sin asistirle ese derecho;

ix) Que el presidente al abordar el punto 3º de la asamblea, en criterio de la accionante dio información errada respecto del uso de los parqueaderos 1V, 2V y 3V, por lo que se presentaron dos propuestas a su parecer ilegales. La primera, que los afectados acudan al juez, y, la segunda, que acudan al juez para que les reconozca sus derechos o no, pero que puedan seguir haciendo uso de dichos bienes.

x) Se dejó una nota marginal en el que impone la demanda sugerida.

TRAMITE PROCESAL

Admitida la demanda en proveído de 18 de mayo de 2022 de conformidad con los documentos allegados y notificada el Edificio Cardenal VIII Propiedad Horizontal conforme al artículo 8º del Decreto 806 de 2020, dentro del término para oponerse y ejercer su derecho de defensa, la llamada a juicio guardó silencio.

En consecuencia y teniendo en cuenta que en la demandada solo fueron solicitadas pruebas documentales, resulta procedente dar aplicación al numeral 2 del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso que dispone que se deberá dictar sentencia anticipada cuando no hubiere pruebas que practicar.

CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación. Sin embargo, el de la legitimación en la causa será objeto de un análisis adicional más adelante, por ser tema de prueba.

Tal como se indicó, se debe hacer especial énfasis en la legitimación en la causa como presupuesto procesal, el cual desde ya se anticipa no se encuentra demostrado en el asunto respecto de la demandante.

En tal sentido, corresponde al Despacho determinar si le asiste o no el derecho a la demandante de solicitar la ilegalidad de la asamblea extraordinaria de 3 de diciembre de 2021 y, en caso de sí tenerlo, verificar si la demandada debe soportar las pretensiones.

Previo al estudio del asunto, memora esta sede que la legitimación en la causa, tal como lo ha desarrollado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

> *"(…) es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo"* **(Subrayas fuera del original) (CSJ, SC. 14 de mar de 2002, Rad. 6139.).**

La legitimación en la causa por activa en este tipo de procesos, por disposición del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, radica en el administrador, revisor fiscal y propietarios de los bienes privados de la copropiedad.

Entonces, correspondía a la parte demandante acreditar cualquiera de las tres calidades que habilita la norma para legitimarse en la impugnación del acta de la asamblea de copropietarios demandada.

No obstante, es claro que conforme a los hechos del libelo introductor, la señora Buitrago Gómez para demandar se valió de su presunta condición de propietaria del apartamento 402 perteneciente a la copropiedad llamada a juicio, por lo que le correspondía, conforme al artículo 167 del Código General del Proceso, acreditar ello con el respectivo certificado de tradición matrícula inmobiliaria.

Al revisar la foliatura que compone el expediente, no se observa que se haya cumplido con la carga referida, pese a habérsele solicitado ello en la providencia que inadmitió la demanda. El único certificado de tradición presente en el proceso es el del inmueble identificado con folio de matrícula No. 50N-20451108, que corresponde al apartamento 503, de propiedad de María Consuelo Ruiz Tinoco con usufructo a favor de Ana María y Germán Santiago Santaella Ruiz.

De otra parte, solo se acreditó que el apartamento 403 hiciera parte de la copropiedad, pues se aportó la escritura pública No. 0987 de 7 de febrero de 2005, a través de la cual se adoptó el reglamento de propiedad horizontal al que se sometería entre otros el referido bien privado.

Colofón de lo expuesto, advierte esta sede que el extremo reclamante no se encuentra facultado para solicitar la ilegalidad requerida en el libelo genitor; a tal respecto, basta con indicar que la señora Arianita Ingrid Buitrago Gómez, no demostró la condición de propietaria del bien privado 403, pues con la demanda sólo se aportó el certificado de tradición de un bien diferente del que es presuntamente dueña, razón suficiente para declarar de oficio la falta de legitimación en la causa por pasiva.

De otro lado si bien se aportó la escritura pública No.8553 de 20 de agosto de 2005 de la Notaría Diecinueve de Bogotá D.C., este no constituye

documento idóneo para acreditar la calidad de propietaria de la demandante al momento de instaurar la presente demanda, pues tratándose de bienes raíces el único documento que prueba la titularidad del derecho real de dominio es el ya mencionado Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria.

Puestas de este modo las cosas, resulta superfluo verificar si la demandada se encuentra legitimada para soportar las pretensiones de la demanda, en la medida en que la convocante -se insiste- no acreditó el derecho del que se pretende valer y, por lo mismo, ninguna consideración se indicara al respecto.

En conclusión, se negarán las pretensiones; empero, no se condenará en costas a la parte demandante conforme a lo normado por el numeral 8º del artículo 365 del Código General del Proceso, toda vez que la parte demandada no se opuso a las pretensiones de la demanda.

En referencia a la conducta procesal de las partes, este despacho no deduce indicios en contra de una u otra en la demanda, comoquiera que la accionante cumplió con sus cargas a lo largo del asunto, sin haberse evidenciado uso desmedido, abusivo o dilatorio de los medios de defensa durante el trámite de la instancia; y por otra parte, la demandada pese a no concurrir, lo cierto es que los hechos susceptibles de confesión como consecuencia de ello no pudieron ser objeto de análisis, pues no se superó siquiera el presupuesto procesal de la legitimación en la causa de quien demanda.

En mérito de lo expuesto el ***JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.,*** *administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA *de oficio la* ***"FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA",*** *conforme a las razones expuestas****.***

SEGUNDO: NEGAR *las pretensiones de la demanda, conforme a las razones expuestas.*

TERCERO: SIN CONDENA *en costas, conforme a las razones expuestas.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ
(2)

MT

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico No. **106** hoy **25** de **agosto de 2022** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:
Constanza Alicia Pineros Vargas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 038
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **af0a1b6eb2b5f2e18bb77b5ae47752690828610579eaa22ee843f1a00d8f59ac**
Documento generado en 24/08/2022 02:58:46 PM

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