

**Radicación de recurso de reposición y apelación Radicación No.
11001400302220210018900**

Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal <Edif.condominiocra12@outlook.com>

Mar 22/02/2022 11:15 AM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Certificado de representación legal de Administrador..pdf; Recurso de reposición Contra el auto admisorio Rad 2021- 189..pdf;

Señores

Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá

E. S. D.

Referencia: demanda verbal

Demandante: Lady Nathaly Ramírez Quiroga

Demandado: Asamblea General de Propietarios

Radicación No. 110014003022202100189-00

Para los fines pertinentes adjunto Recurso de reposición y como quiera que no necesita de práctica de prueba díctese SENTENCIA ANTICIPADA.

Cordialmente,

Delio Leonardo Toncel Gutiérrez

Edificio Condominio Carrera Doce

1

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Señores

Juzgado 22 Civil Municipal de Bogotá D.C.
Ciudad.

Ref: Proceso verbal sumario Impugnación de decisiones en Asamblea Ordinaria de Propietarios.

Demandante: Lady Nathaly Ramírez Quiroga.

Demandado: Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

Radicación No. 11001-40-03-022-2021-00189-00

Delio Leonardo Toncel Gutiérrez, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **84103741** de San Juan del Cesar La Guajira en mi calidad de representante legal del Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal y actuando en nombre propio dentro del proceso de la referencia, como quiera que el despacho exhorta auto de fecha 18 de febrero de 2022, y notifica por estado con fecha 21 de febrero de hogaño por el cual admitir la demanda por el procedimiento verbal, por encontrarme dentro de los términos de la notificación del auto admisorio de la demanda le presento Excepciones Previas por medio del **RECURSO DE REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN: LO ANTERIOR PARA QUE SE DICE SENTENCIA ANTICIPADA ÉSTO ES POR CARENCIA EN LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.** POR INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO y INCAPACIDAD o INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE o del DEMANDADO. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA, HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDA POR NO HABER AGOTADO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE CONCILIACIÓN- para que se sirva el despacho reponer y dar por terminado el proceso.

FINALIDAD DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

El recurso de reposición está consagrado en nuestro estatuto procesal civil para que el Juez revise sus propias decisiones con el fin de examinar si en ellas se cometieron errores inprocedendo o injudicando y en caso de ocurrir alguno de estos yerros debe reformarlo o revocarlo, en consideración al grado del equivoco según los lineamientos del artículo 318 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Dice el despacho que por reunir los requisitos formales de ley admitase la demanda verbal a través del apoderado por **William Roberto Ramírez Martínez** contra Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal.

PRETENSIONES DEL DEMANDANTE.

Pretende la ciudadana **Lady Nathaly Ramírez Quiroga** por intermedio de apoderado judicial quien es su padre, que el juez declare que los actos son Nulos: 1) La convocatoria y el acta de fecha 031 de 4 de enero de 2021.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

De conformidad con el inciso 7 del artículo 391 del Código General del Proceso establece que los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO y INCAPACIDAD o INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE o del DEMANDADO.

Se admitió la presente demanda verbal, por intermedio de apoderado judicial, Pero que, haciendo una revisión exhaustiva de la demanda, la demandante no aporta el Certificado de Libertad y Tradición que es la prueba fehaciente donde se indica que es propietaria y por ello existe carencia de la legitimación en la causa. Artículo 278 CGP.

Nótese que conforme lo señala el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados podrá 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 orden de ideas, mírese que Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Pues conforme lo señala la ley 675 de 2001 en el inciso 3 del artículo 3 ibídem el **Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el Estatuto que regula los derechos y obligaciones específica de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.***

Como la demandante y su apoderado no han acreditado el Certificado de Libertad y Tradición se da la INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE y INCAPACIDAD o INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE y por ende, LA CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO. INCAPACIDAD o INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE o del DEMANDADO.

Mírese el error que comete la demandante, y el Despacho pasó por desapercibido:
Primero: Presenta la demanda en contra la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal. **Segundo:** Se le inadmitió y subsanó en la parte indiciaria o el libelo de mandatario coloca **Demandante:** ladyn.ramirez@hotmail.com **Demandado:** deliotoncel@hotmail.com
Edif.condominiocra: 2@outlook inclusive escribió el correo del edificio mal, colocó outlook

En ese de orden, la demanda cuando debió dirigirla contra la persona jurídica, lo realizó contra la asamblea general de propietarios, cuando éste órgano no tiene personería jurídica y no puede representarse así mismo.

Lo primero que debemos diferenciar que es persona natural y persona jurídica.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

- a. La persona natural sigue siendo la misma, simplemente adquiere la calidad de comerciante por desarrollar en forma profesional una actividad mercantil. La persona jurídica, una vez constituida, forma una persona diferente de las individuales que la conforman.
- b. La persona natural actúa siempre con su nombre personal, aunque puede utilizar un nombre diferente a registrar el establecimiento de comercio. Como la persona jurídica es un ente diferente de los socios, tiene su propio nombre y debe actuar como tal, sin necesidad de identificar a las personas que la conforman.
- c. La persona natural actúa por sí misma, mientras que la persona jurídica debe actuar a través de su representante legal para contraer obligaciones, así como para ejecutar los actos propios de los empresarios.
- d. La persona jurídica posee su propio patrimonio, el cual es diferente del patrimonio de los socios; por tanto, para el cumplimiento de las obligaciones primero se requiere a la sociedad, a fin de que responda y cumpla con su patrimonio y en su defecto a los socios. La persona natural responde con la totalidad de su patrimonio, que puede estar conformado con la totalidad de los bienes de la empresa, personales y de su familia.

En éste contexto jurídico, la Asamblea General de Propietarios, es un demandado con incapacidad de representarse así mismo, por lo que existe además una inexistencia de demandado pues, la persona natural se identifica con su número de cédula y la DIAN le asigna un NIT, que es el mismo número de cédula con un dígito adicional; la persona jurídica se identifica con el certificado de existencia y representación legal, y el NIT que le fije la DIAN.

En otro contexto jurídico, nótese que la demandante, demanda son decisiones de una asamblea, pero; cuando se trata de demandar, la demanda, inequívocamente va es en contra de la persona jurídica que se llama Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad horizontal caso por el cual existe inexistencia ya que la asamblea no tiene personería jurídica para actuar

Por otra parte, es tan inexistente, que no existe Conjunto residencial sino, propiedad horizontal.

Pero, miren el error, y además omisión, cuando se le dio la oportunidad de subsanar no lo hizo. Y cuando se trata de demandar, el libelo de mandatorio debe ser inequívoco qué en este orden: por medio del presente escrito comedidamente me permito formular demanda contra el Edificio Condominio Carrera Doce y no con la Asamblea General de Propietarios.

Por estas razones es que existe además Inexistencia de demandado e incapacidad, existe
CARENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA art. 278 CGP.

Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Como quiera que el despacho procedió admitir la demanda, cuando aún consciente que no tiene la jurisdicción y la competencia para tramitar la presente demanda, lo admite. Se necesita que se declare el conflicto negativo por competencia, ya que por no ser este el despacho él competente, y no tener la jurisdicción para dirimir el asunto, no se podrá tramitar la demanda, para la cual deberá ponerlo en conocimiento ante el Tribunal Superior Judicial Sala- Civil para que dirima quien es el competente, por las siguientes razones.

El artículo 17 del Código General del Proceso señala sobre las competencia de los jueces civiles municipales en única instancia y de la que establece en el numeral 4 ibídem lo siguiente: De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

Nótese que las pretensiones de la demanda no son por la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento, sino de otro aspecto diferente. Ello hace que, indefectiblemente no puede dejar de ser un proceso que lo conozca el Juez Civil del Circuito.

Mientras que el juez civil municipal conoce del verbal sumario, el juez civil del circuito conoce del verbal. Trámite que se surte de manera diferente tanto de los términos, como en el procedimiento. Pues, no correspondiendo la demanda a la interpretación del reglamento, por ello, la competencia y la jurisdicción son del Civil del Circuito.

HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDA.

No, obstante que el juez civil municipal conoce del proceso verbal sumario, y que al darle trámite de un proceso verbal, este se hace defectuoso. Por otra parte, aunque se ha señalado que no es necesario agotar requisito de procedibilidad de conciliación en el verbal. En éste evento por tratarse de un proceso sumario se hace necesario agotar la CONCILIACIÓN como requisito de procedibilidad porque compromete aspecto pecuniario, como es el presupuesto, las cuotas de administración, los estados financieros etc.

El artículo 36 de la ley 640 de 2001. RECHAZO DE LA DEMANDA. Señala: Que la ausencia del requisito de procedibilidad de que trata esta ley dará lugar al RECHAZO de plano de la DEMANDA.

Mientras que la Ley establece la obligatoriedad del requisito de procedibilidad. El régimen de propiedad horizontal artículo 58 establece la solución de conflictos. Así:

Para la aplicación de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Edificio Condominio Carrera Doce

5

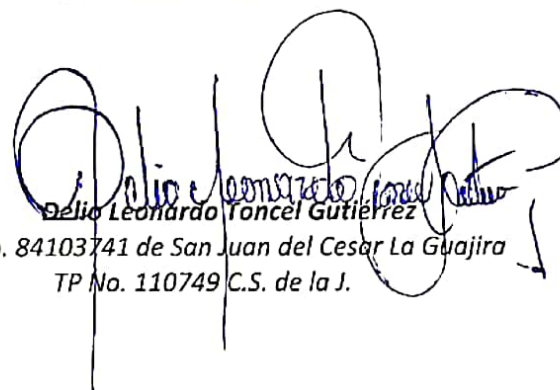
Propiedad Horizontal
NIT. 860.026.914-1

Finalmente, siempre que en cada demanda se comprometa aspectos pecuniarios, como son las cuotas de administración, presupuestos, estados financieros, caso en la demandante preteride que entre otros se declare nulo, debía agotarse requisito de procedibilidad como es la CONCILIACION porque no es obvia dejar sin cuota de administración la Edificación porque de ello; depende el sostenimiento, por otra parte el presupuesto, tiene otra relevancia, porque son los gastos ordinarios anual para pagos de todos los proveedores, entre ellos los pagos de los empleados de la persona jurídica. Tampoco existe una póliza donde sumado el presupuesto, los pagos de cuota ordinaria, mes a mes, los honorarios de los abogados que llevan los procesos ejecutivos etc.

Anexo: Certificado de existencia y representación de administrador vigencia 2022.

Notificaciones: Carrera 12 No. 16-51 Edificio Condominio Carrera Doce Propiedad Horizontal E-MAIL: Edif.condominiocra12@outlook.com celular 3156985582

Atentamente,



Delio Leonardo Toncel Gutiérrez

C.C. No. 84103741 de San Juan del Cesar La Guajira
TP No. 110749 C.S. de la J.