

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD SOLEDAD ATLANTICO.
E.S.D.**

REF. RAD: 2019-00256-00
DEMANDANTE: MARTIN CASTILLO BLANCO Y OTROS
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA
CLASE DE PROCESO: VERBAL- IMPUGNACION ACTA DE ASAMBLEA

ASUNTO **Excepción de nulidad de la sentencia de fecha
Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).-
Ref. No. 00256-2019.-**

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ, abogado en ejercicio, mayor, con domicilio profesional en la ciudad de Barranquilla, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado de los señores, **MARTIN CASTILLO BLANCO Y OTROS**, personas igualmente mayores de edad y domiciliadas en esta ciudad, demandantes dentro del proceso de la referencia, comedidamente me dirijo a usted, para interponer y sustentar **Excepción de nulidad** dentro de los términos legales de ejecución de la sentencia, contra la sentencia de fecha Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).- Ref. No. 00256-2019. que le pone fin al proceso de la referencia, para que se decrete la nulidad a partir **marzo 5 del 2020**, por las causales Constitucionales artículo 29 de la C.N. **violación al debido proceso**, y legales **Contemplada en el art. 133 numerales 5º, 6º y 8º del C.G.P. y por la violación directa a la ley 675 de 2001 art. 230 C.N. , producida en la sentencia Tachada de nulidad.**

1

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar la **nulidad de la sentencia de fecha Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020)** donde se resuelve

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de impugnación de actas de asambleas realizadas el 31 de marzo del 2019 y 3 de abril del 2019 presentada por MARTIN CASTILLO BLANCO, KERLINTON BOLAÑO MONTOYA, GILMA OTERO GRANADILLO, CARMEN LUQUER ARIZA, SOLINDA RACEDO MORENO y OSIRIS PACHECO GARCIA, contra el CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA SOFIA", conforme lo esbozado en la parte considerativa de esta sentencia anticipada.

SEGUNDO: No acceder a condenar en perjuicios materiales a la parte demandante, por no acreditarse la causación de los mismos, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Levántese la suspensión de lo dispuesto en las actas impugnadas de fechas marzo 31 del 2019 y abril 3 del 2019. Líbrese el Oficio correspondiente a la SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE SOLEDAD cancelando la medida 19 comunicada mediante oficio No. 2249 del 14 de agosto del 2019 y a la Administración del Conjunto demandado.

CUARTO: En caso de no ser apelada la presente sentencia comuníquese lo aquí decidido al(a) Magistrado(a) de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior que conoce del recurso de apelación contra los numerales 3º y 4º del auto de fecha marzo 5 del 2020, para que le de aplicación al inciso penúltimo del artículo 323 del Código General del Proceso.

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

QUINTO: CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas a favor de la parte demandada. En su oportunidad se liquidaran.

SEXTO: Cumplido lo anterior, dese por terminado el presente proceso.

Por cuánto.

1. Se configura el numeral 6º del art. 133 del C.G.P. cuando se omite el señor juez la oportunidad para alegar, o descorrer un traslado, este ritual procesal está plenamente definido en el nuevo código general del proceso en el artículo 373 numeral 4º, cuya actuación se desarrolla de forma oral dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento la que nunca ha sido convocada, cuyo trámite es ineludible bajo la figura de la sentencia anticipada para garantizar el derecho a la contradicción, a la igualdad y la defensa, so pena de nulidad, no podemos en este sentido regresar a un sistema escritural acudiendo a normas prescritas para notificar a las partes y correrle traslado para sus alegatos dentro de un término de 5 días como lo contemplaba el artículo 360 del código de procedimiento Civil, como para evitar una nulidad de la sentencia como lo advierte usted en el contenido de la misma, con la aplicación de este procedimiento se está desconociendo el trámite procesal fijado para el proceso **VERBAL SUMARIO** contenido en el art. 392 cgp, que dice:

Artículo 392. Trámite

En firme el auto admisorio de la demanda y vencido el término de traslado de la demanda, el juez en una sola audiencia practicará las actividades previstas en los artículos 372 y 373 de este código, en lo pertinente. En el mismo auto en el que el juez cite a la audiencia decretará las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio considere.

No podrán decretarse más de dos testimonios por cada hecho, ni las partes podrán formular más de diez (10) preguntas a su contraparte en los interrogatorios.

Para la exhibición de los documentos que se solicite el juez librará oficio ordenando que le sean enviados en copia. Para establecer los hechos que puedan ser objeto de inspección judicial que deba realizarse fuera del juzgado, las partes deberán presentar dictamen pericial.

En este proceso son inadmisibles la reforma de la demanda, la acumulación de procesos, los incidentes, el trámite de terminación del amparo de pobreza y la suspensión de proceso por causa diferente al común acuerdo. El amparo de pobreza y la recusación solo podrán proponerse antes de que venza el término para contestar la demanda.

Como se observa en el inciso primero este asunto se resuelve en una sola audiencia donde de manera integral se desarrollan los artículos 372 y 373 *ejusdem*, y el juez una vez quedo en firme el auto admisorio de la demanda y vencido el término de traslado, omitió fijar la audiencia referida en esta ley, y desarrollo una serie de actos inaplicables a este proceso, que han perjudicado enormemente el extremo de la Litis que represento, y fue por ello que presente una acción de nulidad que se halla aun en trámite ante el superior sin resolverse.

Pero en el caso concreto es evidente que se trata de un asunto sujeto a la ley sustancial 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal en Colombia, y que

2

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

el juez debe actuar bajo el principio de la legalidad contenido en el artículo 7º del C.G.P. que a la letra dice;

Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. Deberán tener en cuenta, además, la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina.

Cuando el juez se aparte de la doctrina probable, estará obligado a exponer clara y razonadamente los fundamentos jurídicos que justifican su decisión. De la misma manera procederá cuando cambie de criterio en relación con sus decisiones en casos análogos.

El proceso deberá adelantarse en la forma establecida en la ley.

Bajo este principio vamos a desarrollar las demás causales de nulidad propuestas en esta acción.

2. Se configura el numeral 8º del art. 133 del C.G.P. cuando no se Notifica en legal forma el auto admisorio de demanda a la persona jurídica determinada en la demanda **CONJUNTO VILLA SOFIA** representada legalmente por el Señor **MANUEL EMILIO BERMUDEZ CODINA** administrador Provisional (art.52 ley 675 de 2001) quien está obligado por ley a representar en la Litis a dicha persona jurídica, en razón a que el coeficiente contemplado en los estatutos del mencionado conjunto nunca han sido modificados en legal forma de acuerdo al art. 46 de la ley 675 de 2001, ley imperativa sustancial de orden público por consiguiente de estricto cumplimiento.
3. Se configura el numeral 5º del artículo 133 del C.G.P. cuando omite el juzgador en la práctica y análisis de las pruebas someterse al imperio de la ley art. 230 C.N. cuando deja de aplicar meridianamente la ley 675 de 2001 en la sentencia atacada con la presente acción en los siguientes aspectos:

- a) Deja de aplicar el Parágrafo 1º del art. 5º de la ley 675 de 2001 que dice:

“en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas”.

Este artículo es el que regula la constitución de la persona jurídica de propiedad horizontal que se somete a esta ley, entonces Cuando el señor juez en la sentencia entra a valorar la **ESCRITURA PÚBLICA 5300 del 20 de agosto de 2008 de la Notaria 5ª de Barranquilla** contentiva del acto de elevación a Escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado **CONJUNTO VILLA SOFIA PRIMERA SUBETAPA DE LA PRIMERA ETAPA**, se aparta de este mandato de ley, y erradamente, en la parte considerativa entra a darle valor legal a la cláusula 57 que no está contemplada en la ley de propiedad horizontal en unos términos sin sustento legal como es;

Para las resultas de este asunto, hay que tener en cuenta que comúnmente en los reglamentos de conjuntos de viviendas que se construyen por etapas se consagran cláusulas, con autorizaciones previas para el constructor para variar especificaciones del proyecto de acuerdo con las condiciones del mercado o por otras razones aceptadas por los adquirentes, sin que tales cláusulas de reserva se

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

pueda considerar atenten contra lo dispuesto por el artículo 52 de la ley 675 de 2001. Véase que en la memoria descriptiva citada, específicamente en el respaldo de la hoja notarial WK8651259, se señala: "La sociedad CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA como dueña y promotora del proyecto, se reserva el derecho a ejecutar cambios en las unidades privadas, áreas comunes y especificaciones de construcción con el fin de mejorar el proyecto mientras mantengan la propiedad total del inmueble y se encuentre en construcción el proyecto." En el mismo sentido, en el artículo 75º del reglamento de propiedad citado se señala: "CLAUSULAS DE RESERVA: la sociedad CONSTRUCTORA VILLA LINDA LIMITADA, propietaria inicial del proyecto, se reserva el derecho de legalizar las reformas, adiciones o aclaraciones de la presente escritura y/o del reglamento de propiedad horizontal en ella contenido, que se generen durante el tiempo de construcción y ventas; cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales generales y en particular las que rigen la propiedad horizontal, así como la normatividad vigente en materia de urbanismo y construcción. Por consiguiente, la sociedad propietaria inicial podrán realizar los ajustes correspondientes a la escritura pública que contiene el presente estatuto o a los planos o a la licencia de 9 construcción, según sea el caso, sin necesidad de autorización de ningún órgano de gobierno de la copropiedad. PARÁGRAFO: Con la firma de las escrituras públicas de las transferencias del dominio de los bienes privados, sus adquirentes autorizan a la sociedad propietaria inicial para hacer efectivas las cláusulas de reserva a que se refiere el presente artículo."

Este es el verdadero punto neurálgico del asunto puesto que las cláusulas referidas de reserva son para hacer cambios estructurales o sea arquitectónicos y para **legalizar (no modificar)** cualquier cambio de los reglamentos que se ajusten a la ley, **"OJO" NO PARA HECER REFORMAS A LOS ESTATUTOS O REGLAMENTOS** y si así fuese y se haya contenida en la escritura de constitución **se entenderá como no escrita** es **ineficaz** por no estar contemplada en la ley 675 de 2001, dice la Corte Constitucional en sentencia C345/17

La ineficacia en sentido estricto se presenta en aquellos casos en los cuales la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido.

Por tanto queda claro que no le está dado al juez hacer una declaración judicial para decir si lo que la ley dice; **es o no es**, en el caso concreto de la sentencia, **<<el señor juez sostiene que los constructores o propietarios iniciales suelen o acostumbran a colocar cláusulas de reserva >>** esta es una invención arbitraria que atropella el debido proceso y se haya tutelado el art. 29 la carta constitucional, constituyendo este su único argumento para darle legalidad a este acto, aspecto que no admite interpretación de ninguna índole en virtud que es una **ley sustancial** de estricto cumplimiento, a propósito de este punto consultamos al Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial y este concluye diciendo.

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
para todos

RADICADO 4120-E1-59288:

PREGUNTA 1:

"¿Es indispensable que las decisiones que adopte la Asamblea y que consten en Actas, referidas a modificaciones en el Reglamento de la Propiedad Horizontal, hayan sido protocolizadas en escritura y objeto de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que puedan aplicarse, o por el contrario entran a regir desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea?" (Sic)

Para atender esta consulta, se debe tener en claro que las reformas al reglamento de propiedad horizontal es una decisión que exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto⁴; decisión que debe constar en la respectiva acta, la cual debe ser elevada a escritura pública y registrada por el administrador de conformidad a lo establecido por el numeral 9⁵ del artículo 51 de la Ley 675 de 2001⁶.

Así las cosas, se considera que con el fin de que sean exigibles u oponibles frente a terceros las reformas de un reglamento de propiedad horizontal, deben constar en escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PREGUNTA 2:

"¿ Puede el propietario de la obra, en el lapso de tiempo de la construcción y por ende sin que se haya reunido la Asamblea, introducir al texto del Reglamento que él construyó y que protocolizó mediante escritura pública, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, modificaciones con el objeto por ejemplo, de disminuir el área común localizada en la terraza del Edificio, para agregarla al área privada de un apartamento?" (Sic)

Una vez analizada sistemáticamente la Ley 675 de 2001, se pudo observar que no contempla la situación planteada en el interrogante; sin embargo, cabe aclarar que una vez constituida la persona jurídica⁷, esta se somete al régimen de propiedad horizontal

por lo cual debe seguir los procedimientos establecidos en la norma citada para la reforma al reglamento de propiedad horizontal, como se explico en la respuesta anterior.

Aunado a lo anterior, es importante resalta que "En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes."

por lo cual debe seguir los procedimientos establecidos en la norma citada para la reforma al reglamento de propiedad horizontal, como se explico en la respuesta anterior.

Aunado a lo anterior, es importante resalta que "En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes."

5

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

- b) Deja de aplicar los artículos 28 en concordancia con el 46 de la ley 675 de 2001, que impone a los actores sometidos al régimen de propiedad horizontal como único mecanismo para modificar el coeficiente del edificio o conjunto, que este se hace con la votación de mayorías calificadas, que consiste en el voto favorable del 70% del coeficiente de los copropietarios, sin embargo usted, en la parte considerativa le da valor jurídico al art. 18 de la escritura 320 del 25 de enero de 2010 en los siguientes términos;

Mediante la escritura pública N° 320 del 25 de enero de 2010 la constructora eleva a escritura pública el acto de ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SOFIA-QUINTA SUB-ETAPA DE LA PRIMERA ETAPA. En lo concerniente a lo establecido en En la hoja notarial WK13003394 de la citada escritura y en su respaldo se encuentra el artículo 18 que trata de los coeficientes de la copropiedad del CONJUNTO VILLA SOFIA, que en su PARÁGRAFO SEGUNDO señala expresamente lo siguiente: "Si no se construyen las otras dos (2) etapas del proyecto, este cuadro de porcentajes será el definido para el proyecto CONJUNTO VILLA SOFIA." (Subrayas fuera de texto)

Su señoría esto configura en una verdadera incongruencia fáctica cuando en la sentencia se aleja abiertamente de la esencia fáctica planteada en la demanda, para basarse en su conocimiento privado o en la imaginación, puesto que esta cláusula no constituye **una reforma legal al coeficiente del conjunto villa Sofia**, usted no se puede apartar del imperativo de la ley que nos indica como norma sustancial como se modifica el coeficiente de una propiedad horizontal, que no puede ser, sino **únicamente a través de la asamblea general** con el voto favorable del 70% del coeficiente de los propietarios del conjunto o edificio, resulta entonces contrario a la ley *ejusdem* pretender que el propietario inicial puede modificar unilateralmente el coeficiente del conjunto VILLA SOFIA pasando por encima de la ley y en detrimento de los intereses de los demás copropietarios y hoy con el aval de de una sentencia abiertamente contraria a la ley - hay que tener en cuenta el derrotero que nos indica el ministerio de vivienda tal como se halla transcrito en el numeral anterior, a mas que hay precedentes jurisprudenciales contundentes como el que expreso seguidamente;

Mediante sentencia C -738 de 2002 la Corte Constitucional determina la imperatividad, es decir le da el carácter de inmodificable por parte de los propietarios incluido lógicamente el propietario inicial, al redactar sus reglamentos, del artículo 45 de la ley 675, donde se fijan condiciones de quórum deliberatorio y decisorio:

Por último, en relación con el quórum, esta misma sentencia consideró imperativo el contenido del artículo 46 de la ley de propiedad horizontal, según el cual, para ciertas decisiones enlistadas en el mismo, se requerirá una mayoría favorable equivalente al 70% del total de coeficientes, encontrándose en el numeral quinto de la lista la **reforma a los estatutos y reglamentos**.

SEGUNDO: Se sirva decretar la nulidad de la sentencia de fecha Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).- Ref. No. 00256-2019, a más se sirva revocar el auto

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

de fecha marzo 05 de 2020 y proceda a notificar en debida forma el auto admisorio de la demanda a la persona jurídica CONJUNTO VILLA SOFIA a través de su representante legal MANUEL EMILIO BERMUDEZ CODINA el que se haya ubicado en las direcciones físicas y electrónicas aportadas en la demanda.

HECHOS

PRIMERO: El señor juez decide dictar sentencia anticipada de acuerdo al artículo 278 inciso 3º numeral 2º del c.g.p. por no existir pruebas por practicar, y deja de lado la prueba obligatoria del interrogatorio a las partes contenido en el numeral 7 del artículo 372 *ejusdem* tal como lo indica el art 392 *ajusten* y opta por un procedimiento prescrito escritural inaplicable a este proceso, contenido en el artículo 360 del código de procedimiento Civil, corriendo traslado a las partes para alegar por el termino de 5 días.

pues con esta actuación el despacho está violando el debido proceso a las partes cercenándose la oportunidad de defensa de las partes en el escenario de la audiencia pública que contemplan los artículos 392 y 373 numeral 4º *ejusdem* que es donde se le corre traslado a las partes para que aleguen de conclusión y en esta misma audiencia emitir el sentido del fallo, y en lo posible dictar la sentencia de manera oral, si por alguna circunstancia no lo puede hacer la dictara de manera escrita previo aviso a la sala administrativa del concejo superior de la judicatura con el pretexto de no violar los derechos de las partes en la etapa procesal actual del proceso que es totalmente oral hasta su terminación o sea la sentencia cualquiera sea su modalidad.

SEGUNDO: El señora juez dicta sentencia escrita fechada Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).- Ref. No. 00256-2019 sin haber incorporado legalmente las pruebas documentales aportadas por la partes, cuyo escenario para hacerlo es en la audiencia pública contemplada en el artículo 373 del c.g.p. y correr traslado a las partes en esta misma audiencia para que aleguen de conclusión y allí emitir el sentido del fallo y dictar sentencia en forma oral, ya que si no lo podía hacer tiene que dar aviso a la sala administrativa del concejo superior de la judicatura, ninguna de estas actuaciones se dieron en el curso del proceso que nos permitiera arrimarnos a una sentencia anticipada revestida de legalidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A la presente solicitud debe dársele el trámite indicado en los Artículos 29, 230 de la C.N., 133 numerales 5º, 6º y 8º del C.G.P. ley 675 de 2001.

PRUEBAS

Solicito tener como pruebas:

Primero: La sentencia de fecha Noviembre Nueve (9) del dos mil veinte (2020).- Ref. No. 00256-2019.-

Segundo: Copia del concepto del Ministerio De Ambiente, Vivienda Y Desarrollo Territorial con radicado 4120-E1-59288.

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ
LUIS ROBERTO QUINTERO VARGAS
ABOGADOS

PROCESO Y COMPETENCIA

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 134. Del código general del proceso

Es usted competente para resolver esta solicitud por estar conociendo de la ejecución de la sentencia

.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Secretaría del juzgado a su digno cargo o en la calle 38 # 44-68 piso 2º. Oficina 2 de Barranquilla

Mis poderdantes en la dirección que aparece en el libelo de la demanda

La demandada **CONJUNTO VILLA SOFIA** a su representante legal señor **MANUEL EMILIO BERMUDEZ CODINA** en la carrera 54 # 59-51 de Barranquilla.

8

Del Señor Juez, Atentamente,

JAIRO ANTONIO VARGAS JIMENEZ

C.C. 8.750.858 de Soledad

T.P: 107.197 del Consejo Superior de la Judicatura