



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
Santa Rosa de Cabal, Risaralda, diciembre trece (13) de dos mil veintidós (2022). Rad. 2022/00537

Proceso: Verbal –Impugnación de Actos de Asamblea.
Demandante: Diana Yamile Valencia Ortiz
Demandados: Unidad Residencial Senderos de la Pradera Propiedad Horizontal.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del presente proceso Declarativo Verbal de “Impugnación de Actos de Asamblea” adelantado por Diana Yamile Valencia Ortiz en contra de la Unidad Residencial Senderos de la Pradera Propiedad Horizontal.

II ANTECEDENTES

Hechos:

Manifiesta que en la asamblea llevada a cabo el 2 de abril de 2022 se cometieron contraversiones al reglamento de propiedad horizontal, toda vez que no se cumplió con lo establecido en el artículo 42 parágrafo 2 Reuniones: donde consta que cuando se trate de asamblea general extraordinaria, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita, se insertará el orden del día y en ellas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

También se contravino el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 48 Quórum y mayorías el cual reza que la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad que integran la unidad residencial, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representado en la respectiva sesión; en este sentido como administradora y representante legal de la copropiedad certifico bajo la gravedad de juramento que no se cumplió con el quórum mínimo del 50% + 1 de los coeficientes totales de la copropiedad, requerido para deliberar y tomar decisiones en la reunión de asamblea general extraordinaria mixta (virtual y presencial) reunida en primera convocatoria el 2 de abril de 2022,.

Se presentó contravención al artículo 40 del reglamento de propiedad horizontal participación y votación parágrafo 2 donde consta que los ocupantes de las unidades privadas a cualquier título que no tengan calidad



de propietarios, podrán participar con voz, pero sin voto en las reuniones de asamblea general de copropietarios, salvo que actúen como apoderados debidamente acreditados.

Revisando las personas que votaron según informe de la empresa All Asambleas de manera virtual se observa que también algunos registran votos en las preguntas que se le hicieron a la presencialidad y viceversa; razón por la cual el quorum nunca tuvo consistencia y hace que no sean válidamente aprobadas las proposiciones.

Además, se evidencia en los poderes remitidos por las personas elegidas para ser miembros del consejo de administración y comité de convivencia que en la planilla de asistencia se relacionan como propietarios, pero allegan poder de voz y voto “No para ser elegidos miembros del consejo de administración” con el agravante que en el caso del señor Edgardo Gallón para la fecha de la asamblea actuó como apoderado de la hija quién a esa fecha aún no tenía el certificado de tradición en registro que la acreditara como propietaria.

En el caso de los representantes elegidos como miembros del comité de convivencia también pasó lo mismo y algunos ni siquiera presentaron poder de voz y voto, pero si participaron activamente en la asamblea como lo puede observar su señoría en la grabación.

Pretensiones:

“Que se decrete la nulidad de las decisiones tomadas en ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE LA UNIDAD RESIDENCIAL SENDEROS DE LA PRADERA PROPIEDAD HORIZONTAL. Realizada el día 02 DE ABRIL DE 2022, dado que, las decisiones tomadas son absolutamente nulas por no contar con el número de votos y asistencia previstos en los en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las leyes.”

Trámite:

La demanda fue admitida el 29 de julio de este año, disponiéndose entre otras cosas, correr traslado de ella a la demandada por el término de veinte (20) días.

Notificada la demanda, la pasiva contestó en tiempo, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones las siguientes: “prescripción, mala fe, falta e jurisdicción y competencia, inexistencia del acto impugnado.”

Después del traslado de las excepciones, mediante auto del 23 de noviembre del presente año, se dispuso emitir sentencia anticipada y correr traslado para presentar alegaciones, las partes guardaron silencio.



III CONSIDERACIONES

El estudio inicial de procedencia de cualquier acción civil debe versar sobre la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, solo de encontrarse plenamente configurado este presupuesto puede pasarse a resolver de fondo el litigio, es por ello que el legislador, al expedir la ley 1564 de 2012, instó al estudio del asunto desde los albores del trámite, al imponer como deber del Juez emitir sentencia anticipada en caso de encontrar configurada la ausencia de legitimación. El artículo 278 del Código General del Proceso indica:

En cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: ...3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa**".

Ese precepto desarrolla el principio de economía procesal al evitar que se surtan todas las etapas del proceso cuando desde el principio se vislumbrara el fracaso de las pretensiones por la falta de este presupuesto sustancial, estudio que debe emprender el Juez de manera oficiosa sin necesidad que esta situación haya sido alegada por alguna de las partes. Sobre el tema, La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, citada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en providencia de fecha mayo 11 de 2016, expediente 66001-31-03-003-2009-00285 MP Dra. Claudia María Arcila, señaló:

"6. La equivocación del recurrente es evidente si se tiene en cuenta que, tal como aparece en la sentencia atacada, el juzgador en ningún momento afirmó que acogía la falta de legitimación en la causa por activa por haber sido propuesta como excepción por los demandados, pues, por el contrario, explicó y dejó sentado que lo hacía en ejercicio de las facultades officiosas que le correspondían como juez, en virtud de las cuales primeramente tenía que analizar, así la parte habilitada para hacerlo guardara silencio al respecto, el tema relativo a la legitimación de ambos contendores, ya que de su configuración dependía que se allanara el camino para el pronunciamiento del fallo que decidiera la controversia planteada en uno u otro sentido.

La conclusión anterior está en armonía con lo que ha venido sostenido la jurisprudencia de la Sala en el sentido de que la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida esta "como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se



imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión” (Sent. Cas. 051, Exp. 76519, abr. 23/2003)...”¹.

Se concluye entonces que es deber del Juez analizar, en primer lugar, la legitimación en la causa y de no encontrarla configurada debe proceder como lo indica el artículo 278-3 citado al inicio.

Problema jurídico: corresponde entonces al Despacho establecer si la Sra. Diana Yamile Valencia Ortiz, está legitimada para pedir la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal cuya representación legal ostentaba para la época en que se llevó a cabo dicha asamblea.

De entrada sea dicho que la demandante carece de legitimación en la causa por activa para impugnar los actos de la asamblea de copropietarios, toda vez que fue removida de dicho cargo desde el pasado 27 de abril de 2022 mediante comunicación de terminación unilateral del contrato suscrito por los miembros del consejo de administración .

En efecto, tal como lo estipula el artículo 49 de la ley 675 de 2001, están legitimados para impugnar los actos de las asambleas: el administrador, el revisor fiscal y los propietarios, el precepto reza:

“ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.”

En sentir del Despacho, no basta con que la demandante haya fungido como administradora al celebrarse la asamblea cuyas decisiones son objeto de impugnación, la legitimación debe estar presente al momento de presentar la demanda y subsistir hasta la emisión de la sentencia.

En el presente asunto, analizada la documental aportada, se evidencia una carta suscrita por el presidente y vicepresidente del consejo de administración, fechada el 27 de abril de 2022, dirigida a la administradora Sra. Diana Yamile Valencia Ortiz, en donde dan por terminado el vínculo contractual y le indican que se contacte con la nueva administradora para efectos del empalme; igualmente reposa el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad, en donde consta que a partir del 5 de julio de 2022 se inscribió como representante legal una persona diferente de la demandante, lo que implica que la señora Valencia Ortiz carece de legitimación en la causa por activa para demandar los actos de la asamblea de la propiedad horizontal.

¹ Sentencia 733193103001999-00125-01 del 23 de abril de 2007, MP. Dra. Ruth Marina Rueda Díaz. Corte Suprema de Justicia.



Ciertamente, los hechos que sustentan la presente acción, consisten en la falta de quorum y mayorías, así como las decisiones sobre temas por fuera de los convocados, tales asuntos ya no son del resorte de la señora Diana Yamile Valencia Ortiz; si los propietarios, la administradora actual y el revisor fiscal no tiene reparos frente a lo allí decidido, no hay lugar a que se le resten efectos a esas decisiones por petición de un tercero que no se ve afectado con las mismas.

La legitimación en la causa según la definición del maestro Hernando Devis Echandía, "consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado"

Para el tratadista Jaime Guasp, la legitimación es "... la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallen en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal, pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso; agregando que sea por activa o por pasiva, se trata de la necesidad de que una cierta demanda sea propuesta a ciertas personas que son las legitimadas para actuar como partes en un proceso determinado." Y para Hugo Rocco, "...la legitimación para obrar indica si el actor y el demandado, respecto de quienes debe declararse con certeza la existencia de una determinada relación jurídica, están realmente autorizados por la norma procesal para pretender la declaración. La cuestión de la legitimación es preliminar al juicio sobre la existencia o inexistencia de la relación jurídica sustancial."

Para esta judicial resulta palmario que en la actualidad la demandante no está autorizada por la norma para impugnar los actos de la asamblea, pues desde antes de presentarse la demanda le fue terminado su contrato como administradora del conjunto residencial, se designó una nueva administradora la cual aparecer inscrita como presentante legal en el certificado expedido por la Secretaría de Planeación Municipal (subsanción, archivo 006 expediente digital).

Ahora bien, en lo que respecta a la terminación unilateral de su contrato como administradora de la propiedad horizontal, es importante resaltar que sobre ello nada se decidió en la asamblea impugnada, por ende, si alguna inconformidad le subsiste en relación con esta decisión del consejo de administración, no es la impugnación de los actos de la asamblea general de copropietarios el camino adecuado para hacerlo.



En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de Santa Rosa de Cabal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR la falta de legitimación en la causa por activa de la demandante, dentro del presente proceso de Impugnación de Actos de Asamblea adelantado por Diana Yamile Valencia Ortiz contra la Unidad Residencial Senderos de la Pradera Propiedad Horizontal.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, SE NIEGAN las pretensiones de la demanda, dentro del presente proceso de Impugnación de Actos de Asamblea adelantado por Diana Yamile Valencia Ortiz contra Unidad Residencial Senderos de la Pradera Propiedad Horizontal.

TERCERO: condenar en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SULI MIRANDA HERRERA
Juez

Firmado Por:

Suli Mayerli Miranda Herrera

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **d51325633e9f3d0ecdb0356dc94412a17198a51dead6656f175a8147086c7c7e**

Documento generado en 13/12/2022 04:26:41 PM

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