

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

Neiva (H), veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021)

**RAD: 41001-31-03-003-2020-00099-01**

**REF. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE LUCENA  
CÓRDOBA RIVERA CONTRA EL CENTRO COMERCIAL LOS COMUNEROS.**

**AUTO**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto del 22 de julio de 2020, por medio del cual se rechazó la demanda en contra del Centro Comercial los Comuneros.

**ANTECEDENTES**

Lucena Córdoba Rivera mediante apoderado judicial, presentó demanda verbal de impugnación de actas de asamblea contra el Centro Comercial los Comuneros, con el fin de que se ordene "**DECLARAR LA NULIDAD** de las decisiones adoptadas por la asamblea extraordinaria de copropietarios del Centro Comercial los Comuneros el 12 de junio de 2020 a las 2:00 P.M., como a las 8:00 P.M. contenidas en sendas actas de esas fechas (...) como consecuencia de la anterior declaración, disponer que el administrador del Centro Comercial Popular los Comuneros haga lo pertinente para dar cumplimiento a la sentencia de acuerdo con el artículo 192 del Código de Comercio aplicable por analogía en materia mercantil. También oficiar a la Secretaría de Gobierno de Neiva para que tome nota de lo pertinente de acuerdo a la competencia prevista en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001".

Adicionalmente, pretende se declaren "**NULAS** las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración del Centro Comercial Popular los Comuneros de Neiva, en reunión del 24 de junio de 2020, por cuanto carecía de quorum, en consideración a la competencia que tiene el juez según el numeral 8 del artículo 20 del Código General del Proceso”.

De manera subsidiaria, reclama se declaren "**INEFICACES** las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios del Centro Comercial los Comuneros en reuniones extraordinarias de segunda convocatoria realizadas el 12 de junio de 2020 a las 2:00 P.M. y a las 8:00 P.M. por haberse realizado en contravención de las normas de la ley 675 de 2001 que modificaron el reglamento de la copropiedad de acuerdo con el artículo 86 de la mencionada ley”.

A través de auto del 24 de julio de 2020, se inadmitió el libelo introductorio por *i)* no se indicó el domicilio de las partes; *ii)* no se anexó en debida forma la escritura pública No. 830 de 1970 de la Notaría Tercera de Neiva, por medio de la cual se constituyó el Centro Comercial los Comuneros y que contiene el reglamento de copropiedad; *iii)* falta de incorporación al informativo del certificado de constitución de asamblea general de copropietarios o documento que certifique en la actualidad quiénes ostentan tal calidad respecto del Centro Comercial los Comuneros; *iv)* falta de precisión en el acápite de pretensiones de la demanda, al no indicarse el nombre del administrador del Centro Comercial los Comuneros; *v)* no haber allegado prueba de la existencia y representación legal del ente demandado; *vi)* en el poder otorgado no están determinados los asuntos, pues en éste nada se indicó respecto de las pretensiones subsidiarias presentadas en el escrito introductor; *viii)* no se arrió con la demanda el acta que contiene las decisiones del 24 de junio de 2020, las cuales son objeto de impugnación; *viii)* no se hace referencia, ni tampoco se incorporó al proceso la constancia de las personas habilitadas para votar respecto de las decisiones tomadas por la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial los Comuneros del 12 de marzo y 12 de junio de 2010; *ix)* no se anexó al escrito de demanda el documento que contiene las convocatorias a los copropietarios del Centro Comercial los Comuneros para llevar a cabo las reuniones en las cuales se tomaron las decisiones del 12 de marzo, 12 de junio y 24 de junio de 2020.

El 31 de julio de 2020, el apoderado actor presentó memorial de subsanación de la demanda.

### **AUTO APELADO**

Por auto del 10 de agosto de 2020, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, rechazó la demanda incoada por Lucena Córdoba Rivera contra el Centro Comercial los Comuneros. En síntesis, indicó que dentro del término de cinco días concedido en auto del 21 de junio de 2019, la parte demandante subsanó parcialmente los defectos del libelo introductor, toda vez que no anexó el certificado de constitución de asamblea general de copropietarios o documento que certifique en la actualidad quienes ostentan tal calidad respecto del centro comercial, la constancia de que personas están habilitadas para votar respecto de las decisiones tomadas por la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial los Comuneros y la prueba de la convocatoria a los copropietarios para llevar a cabo la reunión del 24 de junio de 2020.

Inconforme con la anterior decisión, la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo mediante providencia del 18 de agosto de 2020.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El apoderado del extremo convocante solicita revocar la providencia criticada y en su lugar, se ordene la admisión de la demanda.

Como sustento de la apelación, indica que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 82 del Código General del Proceso en consonancia con lo señalado en la Ley 675 de 2001, no es requisito allegar con el escrito de demanda

verbal de impugnación de actas de asamblea la prueba de quienes ostentan la calidad de copropietarios de la propiedad horizontal y por tanto miembro de la asamblea de propietarios. Indica que el documento denominado por el *a quo* certificado de constitución de asamblea general de copropietarios no existe, razón por la cual, considera innecesario el documento exigido por el despacho para darle trámite a la demanda incoada.

Aduce, que yerra el juzgado cuando afirma que la demanda fue interpuesta en contra de la Asamblea de Copropietarios, pues si se tiene en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 33 de la Ley 675 de 2001 la persona jurídica que nace del acto de constitución es la propiedad horizontal, siendo en consecuencia la asamblea y el consejo de administración órganos de la copropiedad y por ende la demanda verbal de impugnación se debe dirigir contra la persona jurídica, tal y como lo señala el artículo 382 del Código General del Proceso en consonancia con lo dispuesto en el canon 20-8 del mismo estatuto.

Precisa, que si la demanda tiene por objeto impugnar ciertos actos proferidos por la asamblea de copropietarios, así como las decisiones tomadas por el consejo de administración del Centro Comercial los Comuneros, para tal efecto los únicos documentos que resultan necesarios y por ende deberán ser allegados con el escrito inicial, serán las actas contentivas de las decisiones objeto de reproche judicial, en tal sentido, el acta de la constitución de la asamblea o documento que acredite la calidad de copropietario es un asunto de naturaleza probatoria, más no un requisito de admisibilidad de la demanda.

De otro lado, señala que de conformidad con la prueba aportada al informativo le resulta imposible adjuntar al expediente el documento de convocatoria a la reunión del 24 de junio de 2020, pues aquella se realizó de manera virtual a través de un grupo de chat y por medio de correos electrónicos institucionales a los cuales no tiene acceso, razón por la que considera que exigírsele por parte del juzgado tal

pieza documental se convierte en un obstáculo para acceder a la administración de justicia el cual no cuenta con ningún tipo de soporte legal.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, para resolver los motivos de inconformidad planteados,

### **SE CONSIDERA**

La suscrita Magistrada es competente para resolver el recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 321-1 del Código General del Proceso. En consecuencia, corresponde verificar si tal como lo concluyó el *a quo*, en el presente caso resulta procedente rechazar la demanda presentada contra el Centro Comercial los Comuneros por no haberse aportado con el escrito de demanda el certificado de constitución de asamblea general de copropietarios o documento que certifique en la actualidad quienes ostentan tal calidad respecto de dicho centro comercial, la constancia de quiénes están habilitadas para votar respecto de las decisiones tomadas por la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial los Comuneros y la prueba de la convocatoria a los copropietarios para llevar a cabo la reunión del 24 de junio de 2020.

Para dar respuesta al problema jurídico planteado, importa precisar que en los términos del artículo 90 del Código General del Proceso, el juez inadmitirá la demanda cuando i) no reúna los requisitos formales; ii) no se acompañen los anexos ordenados por la ley; iii) las pretensiones acumuladas no reúnen los requisitos legales; iv) el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante; el demandante carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso; vi) no contenga el juramento estimatorio, siendo el mismo necesario y; vii) no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Adicionalmente, el inciso 4º del artículo en mención, prevé que el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de 5 días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o rechaza.

Por su parte, el rechazo y la inadmisión solo serán procedentes frente a las causales expresamente y taxativamente enmarcadas en la ley, y no se admiten causales adicionales, razón por la cual ante la ausencia de una de tales situaciones no se podrá hacer otra cosa distinta que admitir la demanda.

En tal sentido, y como el rechazo de la demanda lo funda el juez de primer grado en el supuesto de la falta de acompañarse con el escrito introductor los anexos ordenados por la ley, se ha de señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 del Estatuto Procesal Civil, a la demanda debe acompañarse i) el poder para iniciar el proceso; ii) la prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso; iii) las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante; iv) la prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar y; v) los demás que la ley exija.

Por su parte, el artículo 382 del Código General del Proceso, hace referencia acerca del lapso en el que la demanda de impugnación de actas de asamblea debe ser incoada so pena de caducidad, y adicionalmente, establece quien es el legitimado en la causa por pasiva en este tipo de asuntos, toda vez que en ella simplemente se determina la persona contra la cual es concedida la acción.

Entretanto el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, establece que las decisiones de la asamblea general de propietarios de bienes privados de una propiedad horizontal, debe contar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales se habrá de indicar si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la

convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En tal sentido, considera el despacho que de conformidad con el contexto legal anotado, los anexos que deben acompañarse con el escrito de demanda de impugnación de los actos de asamblea general de propietarios de los bienes privados de una propiedad horizontal son, el poder conferido para iniciar el proceso, el certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandada; la escritura pública de constitución o reglamento de la propiedad horizontal (siempre y cuando la impugnación del acta de asamblea se fundamente en el hecho de no ajustarse la decisión atacada con lo dispuesto en el reglamento de la propiedad horizontal); el acta contentiva de la decisión objeto de impugnación; y en caso de que el acto demandado este sujeto a registro, se deberá aportar el documento que acredite la inscripción correspondiente.

Al respecto el doctrinante Azula Camacho, al abordar el estudio de la demanda de impugnación de actos de asamblea, conforme a lo reglado en el artículo 421 del Código de Procedimiento Civil, el cual guarda concordancia con lo analizado en el presenta asunto, en tanto las modificaciones que trae el artículo 382 del Código General del Proceso, tienen que ver con las entidades respecto de las cuales la demanda puede ser incoada, así como de la procedibilidad de la medida de suspensión provisional del acto impugnado, señaló que:

*"A la demanda se le debe adjuntar las pruebas pertinentes para establecer la existencia de la sociedad y en quien radica la representación, así como la copia del acto impugnado y su constancia de inscripción (...), cuando requiere este requisito. Además, si la impugnación se basa en la violación de los estatutos, es indispensable acompañar estos"<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Manual de Derecho Procesal Civil, Tomo III Procesos Civiles de Conocimiento, Segunda Edición. Editorial Temis. Pág. 131.

En el *sub judice* el *a quo* a través de providencia del 10 de agosto 2020, resuelve rechazar la demanda presentada por Lucena Córdoba Rivera contra el Centro Comercial los Comuneros, so pretexto, de no haberse anexado con el escrito introductor el certificado de constitución de asamblea general de copropietarios o documento que certifique en la actualidad quiénes ostentan tal calidad respecto del centro comercial, la constancia de quiénes están habilitados para votar respecto de las decisiones tomadas por la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial los Comuneros y la prueba de la convocatoria a los copropietarios para llevar a cabo la reunión del 24 de junio de 2020.

Al respecto, considera el despacho que los documentos echados de menos no pueden ser catalogados como aquellos requeridos por el artículo 84 del Código General del Proceso, como indispensables para dar trámite a la acción invocada, ello por cuanto en primer lugar, no existe norma que obligue a la propiedad horizontal para que despliegue el acto de constitución de la asamblea general de propietarios de los bienes privados, máxime si se tiene en cuenta que la misma surge por mandato de la Ley 675 de 2001 (artículo 38), y está conformada por todos los propietarios de los bienes privados de la persona jurídica, sus representantes o delegados (artículo 37). En segundo orden, por cuanto el reglamento de la propiedad horizontal, así como lo reglado en el inciso 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, establecen quiénes son las personas habilitadas para votar y en caso de inhabilidad por mora en el pago de las expensas, conforme al inciso 2º del artículo 30 *ibídem*, tal hecho debe estar incluido en la correspondiente acta de asamblea.

De otro lado, importa precisar que si bien es cierto, la prueba de la habilitación o no para votar en la reunión de asamblea general objeto del presente asunto, así como de la forma y fecha de la convocatoria a la aludida reunión, resulta que ser necesarias para resolver sobre la prosperidad de las pretensiones de la demanda, también lo es que, ello no puede servir como pretexto para rechazar el escrito genitor presentado, pues tales aspectos escapan de lo contenido en el artículo 84

del Código General del Proceso en consonancia con lo señalado en el artículo 382 del mismo estatuto procesal, y por ende, tal eventualidad debe ser abordada en un momento distinto al de la admisibilidad del libelo inicial.

En ese orden, se revocará la decisión de primer grado y en su lugar, se dispondrá que el *a quo* proceda a admitir la demanda propuesta por Lucena Córdoba Rivera contra el Centro Comercial los Comuneros.

### **COSTAS**

Sin lugar a costas dada la prosperidad parcial del recurso, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva – Sala Civil Familia Laboral,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- REVOCAR** el auto proferido el 10 de agosto de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, dentro del presente asunto, para en su lugar, **DISPONER** que el *a quo* proceda a admitir la demanda propuesta por **LUCENA CÓRDOBA RIVERA** en contra del **CENTRO COMERCIAL LOS COMUNEROS**.

**SEGUNDO.- SIN CONDENA EN COSTAS**, en esta instancia dada la prosperidad del recurso.

**TERCERO.- DEVOLVER** las actuaciones al Juzgado de origen, una vez quede ejecutoriada la presente decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada

**Firmado Por:**

**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR CIVIL-FLIA-LABORAL NEIVA**

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:

**46fdf81e2c414c3dbe93a36322318acc20682c88a9a13242f11c87823f8a4160**

Documento generado en 23/06/2021 08:02:17 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**