

Honorable Magistrado

Doctor

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

**Y DEMÁS HONORABLES MAGISTRADOS
INTEGRANTES DE LA SALA CIVIL Y FAMILIA DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DEL CAUCA.**

E. S. D.

**Ref. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE
ACTAS DE ASAMBLEA**

Rad. 19001-31-03-005-2018-00185-01

Dte. VICTOR ALEXANDER PARRA BELLO.

**Ddo. CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES DE
LA HACIENDA 1**

Honorables Magistrados:

Con absoluto respeto, y obrando en mi condición de demandante a nombre propio en el proceso de la referencia, procedo a presentar los argumentos que sustentan el recurso de alzada interpuesto por el suscrito, con la finalidad de que sea Revocada en su totalidad. Y se disponga en su lugar lo siguiente:

SOLICITUD

- A) **REVOCAR**, en su totalidad el fallo proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso de la referencia.
- B) Se declaren **NO PROBADAS** las excepciones de fondo propuestas por la contraparte.



- C) Que SE DECLAREN NULAS la CITACIÓN Y LAS DECISIONES tomadas en la Asamblea extraordinaria de Propietarios, citación de 14 de julio de 2018 y decisiones asamblea del 18 de julio de 2018, con base en los hechos expuestos.
- D) Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene PROCEDER con apego a la ley 675/01 y REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
- E) En subsidio de lo anterior se disponga rechazar de plano la demanda.
- F) Como consecuencia de lo anterior que no haya lugar a costas procesales.

Ahora bien fundamento lo anterior teniendo en consideración; que el fallo impugnado incurre en una serie de yerros, de derecho los cuales entro a desglosar, y plantear conforme a los fundamentos que a continuación expondré:

ARGUMENTOS

El Juzgado 5° Civil del Circuito de Popayán, señalo en su proveido que revisado el proceso la demanda se había interpuesto vencido el termino de dos meses, fundo su decisión en un fallo proferido por un juzgado de Pereira, ahora bien al

respecto si bien no existe jurisprudencia emitida bien sea por la Honorable Corte Suprema de Justicia o fallo de la Honorable Corte Constitucional, existen al respecto diversas interpretaciones que considero con todo respeto fueron omitidas por el ad quo, si bien es cierto la Ley 1564 de 2012, señalo en su Artículo 626, Deróguense las siguientes disposiciones: ...

c) ... artículo 49 inciso 2°, el párrafo 3° del artículo 58, y la expresión "Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen" del artículo 62 inciso 2° de la Ley 675 de 2001;

Según interpretación del ad quo, ello establece que la demanda solo podrá impetrarse hasta dos meses después de llevada a cabo la asamblea, al respecto difiero de la interpretación que plantea como fundamento de su sentencia anticipada, considero que dicho hecho no supedita que el termino para demandar se tome desde la celebración de la asamblea, la ley no establece ello, si bien el articulo 382 del C.G.P. señala:

ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo

No se puede entender que el acto respectivo se tome como la asamblea ya que dicho acto se debe publicar, y si el mismo no se publica no tiene efectos contra terceros, ni contra los demás copropietarios ya que el artículo 47 de la ley 675 no ha sido objeto de derogatoria, y/o sentencia que lo declare inconstitucional,



ahora bien el artículo 29 de nuestra constitución es claro y el debido proceso es un derecho constitucional, en éste entendido como se puede pretender que un acto que no ha sido publicado entre a tener efectos para la copropiedad, si el mismo no ha sido firmado y menos publicado?, por simple analogía una ley para que surta efectos debe de ser firmada por quien la aprobó, además de ser sancionada por el presidente y ordenada su publicación en el diario oficial, entonces el debate se centra si un acto que no consta en acta tiene validez?, como se puede demandar un acto que no tiene validez?, con el mayor respeto no puedo estar más que en total desacuerdo con la interpretación dada por el ad quo.

Es importante tener presente que el medio probatorio establecido en el Régimen de Propiedad Horizontal, como idóneo para constatar la fidelidad de los asuntos tratados en la Asamblea es el acta suscrita, como reflejo fiel de lo ocurrido en la reunión. Habiendo sesionado la asamblea, debe darse estricto cumplimiento a lo normado en el artículo 47 de la ley 675 de 2001, esto es, elaborar el acta correspondiente, suscribirla y proceder a su publicación, con el fin de garantizar que toda persona habitante, residente o integrante de la persona jurídica, conozca las decisiones que en cualquier sentido puedan afectarlo. Entre los requisitos de carácter adjetivo y de orden legal que debe contener el acta, está el aval o firma del Presidente y Secretario



de la Asamblea. Así mismo, para garantizar que pueda ser oponible a terceros, se requiere la publicación del acta en los términos del artículo mencionado, ya que este documento constituye la prueba tanto para su exigibilidad cómo para poder demandar las decisiones tomadas. Establece la norma que la publicación debe efectuarse dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión. El administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los copropietarios. Igualmente dejar constancia en el libro de las actas sobre la fecha y lugar de la publicación. Sobre este particular, la jurisprudencia de la Corte Constitucional, ha señalado que la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los



copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso.

Así pues, la Corte Constitucional ha sostenido que como la copropiedad tiene sus propios procedimientos establecidos en la ley, quienes la representan deben observar tales mandatos bajo pena de violar el derecho al debido proceso. En los casos en que no se elabore, firme y/o publique el acta de la asamblea en el tiempo que dispone la Ley y en consecuencia no pueda ser impugnada, se infringe de esa manera el derecho fundamental al debido proceso, que supone aún para los particulares el deber de obedecer al conjunto de trámites y normas que regulan una determinada actividad o procedimiento. Como lo ha sostenido la jurisprudencia de esa Corporación, no es simplemente una garantía exigible del Estado sino que los particulares, están obligados por la Constitución a observar las reglas del debido proceso, siendo un derecho fundamental de la persona.

En conclusión, no publicar el acta de la asamblea infringe el derecho fundamental de los copropietarios y residentes al debido proceso, cabe precisar que ante las vulneraciones o amenazas para el ejercicio del derecho al debido proceso, por tratarse de un

derecho fundamental consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Por tanto de aceptarse la interpretación dada por el ad quo, se avalaría que las autoridades de la copropiedad violen la ley y el debido proceso en perjuicio de los copropietarios.

En relación con la petición subsidiaria si el argumento presentado a Sus Señorías no es aceptado, entro a referirme al rechazo de la demanda:

Si el criterio del ad quo fuera valido, considero con todo respeto se debió de efectuar un control de legalidad, establecido en el artículo 132 y 372 del C.G.P., el cual correspondía al señor Juez, el cual fue omitido, teniendo en cuenta el mismo artículo 382 en concordancia con el artículo 90 del C.G.P., la norma en cita corresponde a un término de caducidad de la acción, por lo que, vencido este, se impone al juzgador rechazar de plano la demanda que sobre el punto se someta a su conocimiento, en plena observancia de lo ordenado en el artículo 90 ibídem, a cuyo tenor *“ el juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el termino de caducidad para instaurarla.”*, pero en lugar de corregir el presunto yerro que afirmo cometió su despacho, opto por el camino estadísticamente más favorable para el despacho, el cual consistió en proferir sentencia, pero la ley debe ser aplicable estrictamente, y si el despacho encontró que se había equivocado, debió de corregir

VÍCTOR ALEXANDER PARRA BELLO

ABOGADO TITULADO

UNIVERSIDAD DEL CAUCA



como es su obligación legal, y la forma de enmendar dicho error no era evidentemente proferir sentencia anticipada como dispuso, si no proceder a rechazar la demanda, lo cual no evidencio desde cuando la admitió, ya que el firmo el auto que admitía la demanda, si bien es cierto no quiero ahondar el tema con el despacho ya que por razones que desconozco el proceder con el suscrito ya ha sido por mi previamente cuestionado, si considero con el mayor respeto, y ruego a Sus Señorías subsanar lo que evidentemente no subsano el ad quo.

Del Honorable Magistrado y demás Honorables Magistrados Integrantes de la Sala Civil - Familia, del Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial del Cauca.

Respetuosamente,



VÍCTOR ALEXANDER PARRA BELLO

Cedula No. 79.653.581 de Bogotá

T.P. 93016 del C.S.J.