

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Soacha, Cundinamarca, treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS
DEMANDANTE: ÁLVARO CARRIÓN SUÁREZ
DEMANDADOS: CONJUNTO RESIDENCIAL SUACE III - PH
RADICACION: No. 2019-00098-00

ASUNTO:

Sería del caso continuar con las demás etapas procesales previstas para el asunto de marras, de no ser porque al practicar un estudio minucioso de las actuaciones surtidas al interior del mismo, observa esta operadora judicial que en la demanda no confluyen el lleno de los requisitos formales y sustanciales que permitan la continuación de estas, pues se advierte que el aquí demandante carece de legitimación en la causa para promover la reclamación puesta a consideración de esta falladora, circunstancia que da lugar a la aplicación de las previsiones del artículo 278 del C. G. del Proceso; esto es, dictar sentencia anticipada, previo análisis de lo siguiente:

ANTECEDENTES

ÁLVARO CARRIÓN SUÁREZ, como abogado, actuando en causa propia y en su condición de poseedor del apartamento 204, de la Torre 1, del Conjunto Residencial Sauce III, presentó demanda bajo el trámite **Verbal de Impugnación de Actas de Asamblea** contra la copropiedad en comento, con el fin de que el juzgado acceda a éstas o a similares:

PRETENSIONES:

- 1. PRINCIPAL:** Se declare nula la asamblea de 31 de marzo de 2019, en razón a las decisiones allí tomadas y por todos los hechos contrarios a la Ley en que incurrió el Representante Legal del Conjunto Residencial Sauce III, de ciudad verde de Soacha – Cundinamarca.
- 2. SUBSIDIARIA:** Como consecuencia de la anterior pretensión, se ordene realizar una nueva asamblea, aplicando todos los parámetros legales y respetando la Ley aplicable para ese tipo de asambleas.

SITUACION FACTICA:

Argumenta la parte actora, en resumen, que el día de la asamblea celebrada el 31 de marzo de 2019, a los propietarios no se les verificó la legitimidad y su condición de propietarios, cotejando su cedula con el certificado de tradición y libertad, y los poderes tampoco no fueron cotejados con el respectivo certificado de tradición y libertad de cada inmueble con el fin de corroborar la legitimidad del poderdante en su condición de propietario. Que el señor Carlos Arturo Peña Diaz en su condición de Representante Legal de

la Copropiedad, guardó silencio respecto de la investigación por actos de corrupción que cursa en su contra ante la Fiscalía 1 Local de Soacha, encontrándose con ello totalmente inhabilitado para postularse y ratificarse en el cargo, incumpliendo el requisito de idoneidad previsto en los parágrafos segundo y tercero del artículo 50 de la Ley 675 de 2001. Así mismo, que no acreditó la calidad de tecnólogo en administración de Propiedad Horizontal y por lo tanto no es apto para ejercer el cargo de administrador. A su vez, indicó que los señores Víctor Ramón Ramos y Ángela Victoria Toro, se postularon nuevamente al Consejo de Administración, sin advertir tampoco las investigaciones que la misma Fiscalía realiza en su contra por los delitos de complicidad con el determinador y falso testimonio, hecho que configura un grave conflicto de intereses que los inhabilita para postularse.

También advirtió que para la convocatoria a la asamblea ordinaria, esta no fue publicada dentro del término normado en la Ley 675 de 2001; no se tuvo en cuenta para efectos de Quorum el coeficiente que corresponde a cada uno de los propietarios, se anexó un estado de resultados y un estado financiero comparativo que es difuso y que no ofrece claridad, los cuales adolecían de notas contables que debían leerse juntamente con los estados financieros para una correcta interpretación, y anexarse 15 días con antelación a la asamblea debidamente certificadas por el revisor fiscal; que no se aportaron los estatutos de la copropiedad que son determinantes para que los asambleístas conozcan las reglas internas del conjunto, hechos que, según sentir, se omitieron de manera intencional, incurriendo en una grave ilegalidad frente la numeral 7 de la convocatoria, al aprobar dichos estados financieros sin cumplirse los requisitos cuestionados líneas atrás.

Aunado a lo anterior, sostuvo que existió un hecho más gravoso e ilegal cuando el administrador de la Copropiedad limitó a tan solo 4 horas y en un solo día, la atención de los propietarios para indagar sobre los puntos de la asamblea, especialmente lo que concierne a los estados financieros con la contadora del Conjunto, situación que de acuerdo a su dicho, resulta ilógica si se tiene en cuenta que en el Conjunto Residencial Sauce III, existen 384 unidades residenciales; es decir, 384 propietarios con muchas dudas que requieren aclaraciones, para ser solventadas en ese tiempo. Acontecimientos que, a su juicio, denotan la irresponsabilidad, imprudencia e insensatez de la convocante a su favor; y por el hecho de exigir respuestas sobre tales inconsistencias fue amenazado por el convocante a la asamblea del 31 de marzo de 2019, quien además ha puesto a toda la comunidad del Conjunto en su contra hasta el punto de tener que abandonar sus enceres y el apartamento de su propiedad, para preservar su integridad y la de su familia. Hechos que le han impedido tomar partido en las decisiones adoptadas al interior de las asambleas, razón que lo llevó a formular una acción de tutela, que cursó el en Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha, quien consideró que, como poseedor, tiene los mismos derechos que los propietarios inscritos, y en razón a ello, considera que si tiene derecho a participar con voz y voto en la asamblea atacada.

ADMISION - TRAMITE - LITIS CONTESTATIO

La demanda fue presentada el 10 de mayo de 2019, la cual fue inadmitida y luego rechazada por auto de 12 de junio de 2019; decisión que fue objeto de recurso de alzada, y revocada mediante proveído de 29 de octubre de 2019,

por el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala Civil Familia, razón por la cual este Despacho mediante auto de 15 de noviembre de 2019, obrante a folios 9 a 13, del expediente físico; Págs. 12 a 19, del expediente digital, admitió la demanda, disponiéndose el procedimiento verbal de impugnación de actas de asamblea, ordenando correr el respectivo traslado a la demandada conforme a las previsiones del 369 del C. G. del Proceso, previa notificación de esta en los términos señalados en los artículos 291 y ss *ibídem*.

Una vez notificada la demandada a través de apoderado judicial el día 25 de noviembre de 2019, conforme reza en el acta de notificación obrante a folio 45 del expediente físico; página 57, del expediente digital, contestó la demanda en tiempo, formulando las excepciones de mérito que denominó **“HECHOS SIN SUSTENTO JURÍDICO NI LEGAL”, “IDONEIDAD DEL DEMANDADO PARA EJERCER EL CARGO DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, “REUNIÓN DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CON EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES CONTEMPLADOS EN LA LEY 675 DE 2001” y “EXCEPCIÓN DEFRAUDE PROCESAL”** (Fls. 100 a 112, del EF; Págs. 113 a 125, del ED), y la excepción previa denominada **“INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO”**, resuelta de manera desfavorable para la demandada, mediante proveído de 17 de noviembre de 2020. (Archivo 14, Cuaderno 2, de EF).

El proceso se encuentra en la oportunidad procesal pertinente para abrir el debate probatorio; no obstante, conforme a lo precisado en el asunto referido al inicio de este proveído, y bajo el amparo de lo regulado en la ley procesal civil, que faculta al operador judicial a que *“En cualquier estado del proceso”*, éste deberá dictar sentencia anticipada en los eventos señalados en el artículo 278 de la Ley 1564 de 2012, con la cual que ponga fin al litigio, a lo cual procedemos:

CONSIDERACIONES:

Como primera medida, debe advertir el Juzgado que al presente juicio se le imprimió el trámite previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 291 y ss *ibídem*; en segundo lugar, debe señalar que no se observa causal alguna de nulidad legal o constitucional que invalide lo actuado, por lo que es procedente dictar el fallo que ponga fin a esta instancia.

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Jurisdicción y Competencia:

La competencia de esta oficina judicial no es discutible, por cuanto se configuran los elementos que la integran; es decir, en este estrado judicial está radicado su conocimiento tanto por la naturaleza del asunto, por el domicilio de la demandada y por estar radicado de manera exclusiva su conocimiento en primera instancia a voces del numeral 8 del artículo 20 del C. G. del Proceso.

Capacidad de las partes:

Está legalmente acreditada dicha situación en la presente actuación, tanto por activa quien actúa en causa propia como profesional del derecho, como por parte pasiva a través de representante judicial.

Capacidad para comparecer:

Las partes en contienda se encuentran debidamente representadas por Profesionales del Derecho en defensa de sus respectivos intereses en igualdad de condiciones, la primera lo hace a *motu proprio* persiguiendo el derecho que reclama como suyo, al paso que la segunda lo hace a través de apoderado judicial para procurar el debido proceso y el derecho a la defensa.

Demanda en forma:

Se encuentra plenamente acreditado, toda vez que el escrito introductorio fue presentado debidamente, además por haber reunido a cabalidad las formalidades que exige la legislación adjetiva para esta clase de actuaciones, contenidas en los artículos 82, 83, 84 y 382 del Código General del Proceso, se admitió la demanda, luego no cabe duda de que están presentes todos y cada uno de los llamados presupuestos procesales.

PRESUPUESTOS DE LA ACCION

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que trata el tema de la impugnación de decisiones prevé que *“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 propiedad horizontal (...)”*

Por su parte, el artículo 382 del C. G. del Proceso, estipula que *“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 y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale. (...)”

De otro lado, el artículo 278 ejusdem, dispone que *“Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Con sujeción a lo antepuesto, es menester señalar, en primer lugar, que es deber del juez y no una mera facultad el dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso cuando advierta el cumplimiento de los ítems allí enlistados; no obstante, para que ello también será preciso distinguir las diferentes etapas del proceso en las que el juez puede emitir el fallo, ya que no en todas habrá sentencia anticipada en sentido estricto.

Obsérvese, por ejemplo, en la etapa inicial del proceso podría haber sentencia anticipada, ello claro está, una vez se haya integrado el contradictorio; esto es, que, presentada la demanda, contestada la misma, el operador judicial tenga claro quiénes son los extremos en litigio, las pretensiones que se postulan y los fundamentos fácticos que las sustentan. También puede suceder, que, si el proceso se haya en curso sólo, se podría hablar de sentencia anticipada siempre que no haya finalizado la etapa probatoria, pues de ser así, no estaríamos hablando de un fallo anticipado sino de uno ordinario, pues el juez ya podrá emitir sentencia con fundamento en unos supuestos jurídicos y en unos supuestos fácticos que halló probados.

Con relación al tema, la doctrina¹ ha previsto que la sentencia anticipada se erige por la necesidad de atemperar la “*rigidez del proceso*”, imprimirle un principio de ductilidad, principio que, si bien no quedó consagrado expresamente dentro de los previstos en el Código General del Proceso, si se relaciona directamente con la eficacia y eficiencia previstos en los artículos 4° y 6° de la Ley 270 de 1996.

Ahora bien, respecto al procedimiento de impugnación de actos o decisiones de asamblea, la misma doctrina también ha precisado que:

“Se trata de una acción consagrada en el artículo 191 del Código de Comercio, desarrollada en el artículo 382 del Código General del Proceso, que solamente puede ejercerse cuando se trate de actos emanados de sociedades mercantiles o civiles o de cualquier persona jurídica de derecho privado, tales como asociaciones, fundaciones, corporaciones, cooperativas etc.

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001, de propiedad horizontal, ha previsto que a través de este proceso de impugnación de actas, pueda demandarse por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, de decisiones de asamblea general de propietarios, dentro de los dos meses

¹ Edgardo Villamil Portilla; Sentencias Anticipadas.

siguientes a la fecha de la respectiva decisión, salvo aquellas que impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.”²

De lo anterior, no cabe la menor duda que los facultados para demandar y formular la acción de impugnación de actos o decisiones de asamblea, está en cabeza del administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, quienes al tenor de lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, son los legitimados en la causa por activa para su formulación.

Para el caso que nos ocupa, se observa que el aquí demandante Álvaro Carrión Suarez, no ostenta ninguna de las calidades señaladas en el inciso anterior, por el contrario, basa su atributo, de un lado, por el hecho de haber adquirido la posesión de un apartamento que hace parte de la copropiedad aquí demandada, a través de un contrato de compraventa que este celebró con la señora Diana Carolina Rodríguez Ovalle; y el por otro, amparado bajo los postulados plasmados en el fallo de tutela de 21 de mayo de 2018, proferido por el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, que aquel impetró, en el que en teoría se dijo que como poseedor, tiene los mismos derechos que los propietarios inscritos, asintiendo por lo tanto, que tiene el derecho a participar con voz y voto en la asamblea atacada.

Situaciones aquellas que no dan un margen de veracidad respecto de la legitimación en la causa, pues si bien es cierto en el precitado fallo se dijo que el aquí demandante *“no ostenta la calidad de propietario, este ejerce ánimo de señor y dueño sobre el predio, de donde se desprende que tiene a su cargo una posesión del mismo, y por consiguiente los mismos derechos que cualquiera de los propietarios inscritos.”*, tal afirmación por sí misma, no lo faculta para impetrar la demanda de impugnación de actas de asamblea, pues su legitimación está reservada al propietario.

Ante lo expuesto en precedencia, el Máximo Tribunal en lo Constitucional, al analizar la exequibilidad de la precitada Ley 675 de 2001 en sentencia C-318 de 2002, al señalar que *“Ciertamente, demandada la ley por desconocer la “realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados”, de modo que “[t]amaño adefesio significa, que pese a que el reglamento y las decisiones de la asamblea cobijan por igual a propietarios, ocupantes y usuarios, solamente los primeros pueden ejercitar el derecho de acción para demandar las decisiones que les afecten. Ello, desconoce el principio de igualdad, niega el derecho de acceso a la administración de justicia de miembros del colectivo distintos a los propietarios, y consagra un orden injusto, contrario al orden justo que implanta la Carta”, consideró el Alto Tribunal que como “los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más*

² Ramiro Bejarano Guzmán. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Sexta edición. Pág. 114.

eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.”

Bajo este entendido, es claro que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal tienen la potestad de ejercer ante las autoridades internas el mismo derecho que tienen los que son propietarios de reclamar cuando sus intereses se ven afectados por las decisiones adoptadas por la asamblea, pero dicha potestad no se extrapola para elevar reclamaciones fuera de la órbita de la copropiedad, ya que como bien lo dejó sentado la Corte, si bien son decisiones que se toman en conjunto, *“corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño.”*

Lo anterior también encuentra asidero en lo expuesto por el H. Tribunal Superior de Cundinamarca – Sala Civil - Familia; M.P. Dr. Germán Octavio Rodríguez Velásquez, en proveído de 4 de junio de 2021, al resolver el recurso de alzada contra la sentencia anticipada de 17 de febrero pasado proferida por la homóloga de este circuito, en la que se decidió un caso de similares circunstancias a las que nos ocupa, al señalar que *“Lo dicho resulta suficientemente ilustrativo de que la ley en efecto solo regula el derecho de dominio sobre bienes privados y comunes que nace de la calidad de propietario que de ellos se tenga, pues en lo que respecta a otros moradores, entiéndase, tenedores, arrendatarios y los mismos poseedores, la cuestión es diversa, porque respecto de aquéllos no está dada la legitimación para impugnar los actos de las asambleas de copropietarios, dado que no son tales, sin perjuicio claro está del derecho que les asiste de elevar peticiones y permitírseles ser oídos, según lo prevea el reglamento de propiedad horizontal y la ley, cuando puedan ver afectados sus derechos propios. Algo que, a decir verdad, no puede entenderse como una afrenta a esos derechos que se derivan de la posesión, la cual fue elevada al rango de “derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad” (Sentencia T-078 de 1993), porque es el legislador el que en el marco de sus atribuciones ha determinado en qué circunstancias esa calidad es suficiente para poner en funcionamiento el aparato judicial”*

Con sujeción a los criterios doctrinales, legales y jurisprudenciales aquí invocados, es claro que el demandante Carrión Suarez, no reúne ninguna de las calidades ya señaladas líneas atrás, y que por el contrario, asiste a esta instancia como poseedor del apartamento 204, de la Torre 1, del Conjunto Residencial Sauce III, como así lo decantó al momento de formular su demanda, y en tales circunstancias, se incumple con uno de los requisitos para proseguir con el curso del proceso y verificar el cumplimiento de los demás postulados, pues estamos frente a una persona que no se encuentra legitimada en la causa por activa para promover el proceso verbal de impugnación de actas de asamblea, lo que impone la negativa de las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

SEGUNDO: ORDENASE la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase.

TERCERO: Sin costas.

La Juez



MARÍA ÁNGEL RINCÓN FLORIDO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA – CUNDINAMARCA**

Hoy, 1 de julio de 2021, se notifica el auto anterior por anotación en el Estado No. **68**

LADY DAHIANA PINILLA ORTIZ
Secretaria