



Honorable

Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca.

Dr. GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ

Sala Civil -Familia.

E.S.D

REFERENCIA: *Recurso de Reposición (artículo 318 del C.G.P.), y en subsidio el Recurso de Súplica (artículo 331 del C.G.P.) contra el auto que resuelve el incidente de nulidad del 02 de julio del 2021.*

RADICADO: *No. 25307310300120200007002.*

DEMANDANTE: *ALBA YOLANDA GÓMEZ REBOLLO Y OTROS*

DEMANDADO: *CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN P.H*

EDGAR EDUARDO MERCHÁN GALINDO, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.020.814.855 de Bogotá D.C y portador de la T.P N° 347.650 del C.S de la J, actuando en calidad de apoderado del Señor **EDGAR ALVAREZ AVILA** , tal como consta en el poder especial que obra en el expediente , por medio de este escrito presento ante usted honorable Magistrado el Recurso de Reposición del artículo de 318 del Código General del Proceso y en subsidio interpongo el recurso de Súplica del Artículo 331 del mismo código, para que se reponga, se reconsidere o se resuelva mediante recurso de súplica, lo mencionado en el auto que resuelve el incidente de nulidad el día (2) de julio del 2021, dentro del proceso No. 253073103001-2020-000-7002 donde se plasman las siguientes:



PETICIONES

1. Solicito, señor Magistrado, reponga y/o se resuelva en subsidio mediante recurso de súplica, el auto que niega el incidente de nulidad el día (2) de julio dentro del proceso en referencia; ya que se debe reconsiderar y ordenar conformar el litisconsorcio necesario en el proceso verbal de impugnación de actas de asamblea con número de expediente **2020-000-7002**, en el cual, pongo a su consideración que el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, en sentencia de diciembre 16 del 2020, endilga responsabilidad a los “21 condóminos” por su participación en la realización de la asamblea general de copropietarios por derecho propio realizada en julio 6 del 2020; solicito su reconsideración por cuanto considero que la integración a la litis debió hacerse a las 21 personas discriminadas en la lista de asistentes como copropietarios a la asamblea general, ya que se refiere directamente a ellos y su responsabilidad PERSONAL y no como una responsabilidad atribuible a la persona jurídica propiedad horizontal, por tanto no es el representante legal del CONDOMINIO, quien podía actuar en nombre y representación de ellos, ya que la responsabilidad fue atribuible a esas 21 personas y no a la persona jurídica se reitera.
2. Que se reponga y/o se resuelva en subsidio mediante recurso de súplica, debido a que no se llamó tampoco a los miembros del consejo de administración, ya que como se observa existe una segunda pretensión en el escrito demandada, en donde se impugno y se pidió la nulidad de las actas de del Consejo de Administración 552 del 7 de julio de 2020 y 553, accediendo el juez a esa pretensión sin haberlos llamado a defender sus actuaciones en esta segunda pretensión, lo procedente era haber sido llamarlos, notificados e integrados al contradictorio, ya que el consejo de



administración es un órgano autónomo que está conformado por 14 integrantes (7 principales y 7 suplentes).

- 3.** Como consecuencia de lo anterior, pedir que el magistrado evalúe mediante reposición y/o se resuelva en subsidio mediante recurso de súplica, el incidente de nulidad interpuesto por mi como apoderado del señor Edgar Álvarez, presidente del consejo de administración, debido a que se debe integrar a la litis no solo a los “21 condóminos” por la responsabilidad que se les endilga y conforme a la primera pretensión del escrito de la demanda, sino también y por otro lado se debió integrar y notificar a todos los integrantes del consejo de administración, por cuanto en la segunda pretensión se impugnan dos de sus actas, y los miembros del consejo de administración, salir afectados por la decisión de la impugnación de las actas 552 y 553 y por los daños que hayan ocasionado en la reunión de consejo de administración de que dan fe las respectivas actas, fundamentación acrecentada por las siguientes razones:

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

En la sentencia de primera instancia, dictada por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT hace referencia a los “21 condóminos” que fueron los asistentes a la asamblea general de copropietarios por derecho propio del día 06 de julio de 2020, convocada por la ley y el reglamento de propiedad horizontal, según las voces del parágrafo 1º del artículo 8 del decreto legislativo 579 de 15 de abril de 2020, con el quorum que se estableció para estas asambleas por derecho propio, y que según la jurisprudencia sería el mismo quorum de las asambleas de segunda convocatoria, afirmado y ratificado según las voces del último inciso del artículo 41 de la ley 675 de 2001, todo ello quedó evidenciado en el acta de la



asamblea general de copropietarios por derecho propio # 084 de 2020, todo esto para argumentar lo siguiente:

El Juez hace referencia a los asistentes de la asamblea general de copropietarios por derecho propio en sentencia del 16 de diciembre de 2020 de la siguiente manera

*“la asamblea realizada, lo que denota la ligereza y afán con que se adoptaron estas importantísimas decisiones, **EN PERJUICIO GRAVE** para los casi 1000 propietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN”*

Y vuelve hacer referencia frente a los asistentes a la asamblea general de copropietarios por derecho propio donde se les atribuye una PRESUNTA responsabilidad que no fue probada, ni hacia parte de las pretensiones en la misma sentencia mencionando lo siguiente:

*“con el fin de no dejar acéfala la administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN P.H., y **EVITAR ASÍ MAYORES PERJUICIOS** para todos los copropietarios de las unidades residenciales en el funcionamiento de la persona jurídica, se ordenará a la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE GIRARDOT (...)”*

Por tanto; Honorable Magistrado del Tribunal, como lo mencione anteriormente, a los asistentes de la asamblea general de copropietarios por derecho propio se les está atribuyendo una responsabilidad de perjuicios a la copropiedad, prueba irrefutable es que el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT en palabras textuales dice que se ocasiono un “perjuicio grave” y posteriormente dice que su decisión es para “evitar así mayores perjuicios”, por consiguiente, era obligación del



juez, garantizar el debido proceso a estas personas a las que se endilgaron que con su asistencia y participación a esa asamblea en forma particular ocasionaron perjuicios a la copropiedad, fue por ello que la obligación del juez era haber conformado el litisconsorcio necesario debido a que en el tenor de sus palabras les está atribuyendo una responsabilidad contractual, debido a que como lo ha explicado la jurisprudencia, existe una relación contractual entre los copropietarios y la administración ya que la corte constitucional dijo lo siguiente:

“También, la Corte Constitucional, en [sentencia T-035 de 1997](#), examinó las características del régimen de propiedad horizontal. En esa oportunidad señaló que el propietario comparte con otros la titularidad del dominio sobre los bienes comunes; éstos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto; esta forma de propiedad otorga derechos y obligaciones al propietario; esta forma de propiedad puede imponer limitaciones al régimen de propiedad que se tiene sobre el bien individual; y, destacó la sentencia, que el reglamento de propiedad horizontal “es un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien lo tengan”, sin que ello signifique que pueda trascender o regular sobre los derechos fundamentales, tales como la intimidad o la autonomía (..)” (Sentencia de la Corte Constitucional C-318 del 2002, M.P. Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA)

En idéntico sentido, la Corte Suprema de Justicia mediante auto de 1 de marzo de 2012, dentro del expediente 2011-01683-00 advirtió:



“ (...) el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica ([artículo 4, Ley 675 de 2001](#)).”

Este tipo de contrato entre propietarios de áreas individuales está destinado al manejo de los bienes de carácter común, la administración de estos y las obligaciones y deberes como copropietarios, no podrá ir más allá de la regulación de los derechos que exige el mantenimiento de la comunidad, de aquello que resulte necesario para su existencia, seguridad y conservación;”

Por tal razón, existiendo un contrato entre los asistentes a la asamblea general de copropietarios por derecho propio y la administración, toda responsabilidad que se le pudiere endilgar a estos 21 asistentes estaba bajo el régimen de responsabilidad civil contractual, por esta razón, el juez teniendo conocimiento de quienes eran las personas que habían causado “perjuicios” debió llamarlos hacer parte del proceso, conforme enseña el artículo 61 del Código General del proceso:

LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO: Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los



citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

El anterior artículo nos menciona, que si el proceso versa sobre una relación jurídico material indivisible se debe integrar a la litis por pasiva a **quienes salgan o puedan salir afectados por la decisión de la impugnación de las actas y por los daños que hayan ocasionado en la reunión de que dan fe las respectivas actas, una de asamblea general de copropietarios y dos del consejo de administración,** por esta razón, dentro de los deberes del juez esta:

Numeral 5, artículo 42 del Código General del Proceso, Deberes del Juez

“Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.”

De tal manera, que el juez debió llamar de oficio e integrar la litis a quienes pudieran salir afectados **o a quienes hayan causado tal afectación,** para garantizar el derecho a la defensa y al debido proceso, ya que el juez, al momento de la admisión de la demanda debió:

*ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. **En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario** y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante. (Código General del Proceso)*

Conforme a los argumentos expuestos en el presente escrito, se debió integrar la litis, y con la simple notificación al representante legal no bastaba, porque es claro que frente a la impugnación del acta No. 84 de la asamblea general de



copropietarios, el representante legal de la copropiedad si era el llamado y quien debía conocer del proceso, pero frente a los perjuicios que menciona el juez en reiteradas ocasiones en sentencia de primer instancia, los llamados serían los copropietarios que asistieron a la asamblea, nada más por ello debía integrar la litis, porque ante esas afirmaciones en las consideraciones del juez, los condóminos asistentes tenían derecho a la defensa y al debido proceso, por tal razón expongo los argumentos para que el señor Magistrado analice el incidente de nulidad desde una perspectiva más amplia y evidenciando las faltas procesales que tiene la sentencia.

Para reafirmar lo mencionado anteriormente, cobra mayor fuerza el argumento sobre conformar el litisconsorcio en la medida que si observamos el escrito de la demanda, en la segunda pretensión es claro que no solo se impugna el acta de la asamblea general de copropietarios, sino que contrariamente en esa otra pretensión que es la segunda, el demandante pide lo siguiente:

“SEGUNDA. Que se declaren nulas o invalidas las decisiones tomadas en dicha asamblea General por derecho propio y las actas de del Consejo de Administración 552 del 7 de julio de 2020 y el acta de Consejo de Administración 553 donde se realizada el nombramiento de la administradora, que surgieron como consecuencia de esta de la Asamblea.”

Por consiguiente, al existir un consejo de administración que según la ley de propiedad horizontal, es un órgano autónomo y separado de la representación legal del condominio, por ende, al pretender que se declaren nulas las actas del consejo de administración como segunda pretensión, que solicito desintegrar el órgano debía notificarse al presidente como mínimo, sino a todos los 14 miembros del consejo de administración ya que la representación de los copropietarios en asamblea



si esta delegada en el representante legal del condominio ante terceros, pero la representación del consejo de administración esta delegada a su presidente, observemos que ley de propiedad horizontal dispone en su artículo 50 lo siguiente:

“NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.”

Por tanto, si se solicitaba declarar la ilegalidad o la invalidez de las actas del consejo de administración, todos los miembros del consejo de administración debieron ser integrados en la litis, porque las decisiones que se tomaron en esa sentencia los AFECTABA DIRECTAMENTE y no era el representante legal del condominio quien debía ser notificado ante esa segunda pretensión, porque es un órgano diferente, aquí se debió notificar fue al presidente del consejo de administración al menos, ya que el tema versaba sobre un órgano de administración diferente a la asamblea general de copropietarios y cuando se habla de la relación procesal que verse sobre alguna persona o personas y las decisiones que sean tomadas en un providencia judicial los afecten, ellos deberán ser llamados al proceso y así no se hizo en detrimento del debido proceso.

Además, los miembros que conforman el consejo de administración fueron elegidos democráticamente bajo los parámetros que dispone la ley, por tanto, cualquier decisión judicial sobre la validez de éste, les afectaba directamente por



ser una relación jurídico sustancial, al respecto la Corte Suprema de Justicia ha mencionado lo siguiente:

“En el litisconsorcio necesario, en cambio, según se anotó, la unión de los litigantes obedece a una imposición legal o resulta determinada por la naturaleza de la relación o situación jurídica controvertida, siendo ellos, todos, titulares de la misma pretensión, razón por la cual “no puede ser válidamente propuesta sino por varios sujetos, o frente a varios sujetos, o por varios y frente a varios a la vez” (Guasp), por cuanto la decisión además de uniforme, lógicamente aparece como inescindible» (CSJ SC de 24 de oct. de 2000, Rad. 5387)”

Por esta razón, el juez conociendo quienes fueron los asistentes de la asamblea por derecho propio debió llamarlos a integrar la litis y más sí, el considero que existía una responsabilidad y de igual manera y con más razón se debieron integrar a la litis a los miembros del consejo de administración por la potísima razón que si declaraba la invalidez de las actas de del Consejo de Administración de las reuniones en las que ellos intervinieron y de las que dan fe las actas del consejo de administración 552 del 7 de julio de 2020 y 553, que se persiguen en la segunda pretensión de la demanda, con mayor razón se debió notificar y citar a los todos miembros del consejo de administración, que intervinieron en esas reuniones O POR LO MENOS AL PRESIDENTE del mismo consejo para que pudiera ejercer el derecho a la defensa y el debido proceso. Para concluir, me permito reiterar jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre el litisconsorcio necesario:

“el hecho de que el [artículo 2344](#) del [Código Civil](#) le otorgue una garantía o ventaja a la víctima para obtener una reparación integral, en nada imposibilita o inhabilita la obligación que estableció el estatuto procesal de vincular al proceso a todas las partes que conforman un litisconsorcio necesario (...)”, pues, “el



legislador no estableció una excepción a la institución del litisconsorcio necesario ni mucho menos determinó que la nulidad procesal (...) aplicara a todos los procesos menos a los que tuvieran una naturaleza extracontractual". (AUTO de Corte Suprema de Justicia - SALA DE CASACIÓN CIVIL nº 05736-31-89-001-2004-00042-01 del 19-12-2019)

Por tanto, sin una conformación de la litis completamente, porque tal cual como lo dispuso la corte en el auto mencionado, el estatuto procesal NO IMPOSIBILITA O INHABILITA, para que juez pueda conformar la litis en proceso de responsabilidad contractual, ya que el tenía conocimiento de quienes eran los integrantes tanto de la asamblea general como del consejo de administración, además porque en ningún lado de la ley de propiedad horizontal dice que el administrador es el vocero o peor aún que es el representante del órgano colegiado, y lo que la ley no expresa de manera taxativa, no le es permitido al juzgador interpretar y más aún, si les indilga algún tipo de responsabilidad, como en el asunto en cuestión.

De resaltar que si se accediese a la segunda pretensión como en efecto se hizo, sin permitir la defensa de los intervinientes, los miembros del consejo de administración, estos se verían afectados directamente por las decisiones judiciales adoptadas por el Juez incluso por cuanto les generan responsabilidad en perjuicios a título grave como lo anuncia el juez de primera instancia, lo que dejaría sin argumento válido, la negativa a decretar la nulidad por indebida notificación.

PRUEBAS



1. Las adjuntadas dentro del proceso judicial con numero de radicado 2020-00070.
2. Auto que resuelve la nulidad de Julio 2 del 2021, que obra en el expediente del proceso.

NOTIFICACIONES

- Mi poderdante a la dirección electrónica: centromotorboyaca@gmail.com
- La parte actora en la dirección indicada en la demanda.
- El suscrito en Bogotá D.C en la Calle 106 # 56 – 62 Oficina 404 – correo electrónico; emerchan@tytasociados.com.co.

Del Señor Magistrado,

Atentamente,

EDGAR EDUARDO MERCHÁN GALINDO
C.C No. 1.020.814.855 de Bogotá D.C
T.P No. 347.650 del C.S de la J.

Leído: ENVÍO AUTO VINCULA JUZGADO 28 P.M. DE BOGOTÁ

Juzgado 28 Penal Municipal Funcion Conocimiento - Bogotá - Bogotá D.C.
<j28pmcbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 09/07/2021 15:46

Para: Diana Marcela Diaz Muñoz <ddiazmun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

El mensaje

Para: Juzgado 28 Penal Municipal Funcion Conocimiento - Bogotá - Bogotá D.C.

Asunto: RV: ENVÍO AUTO VINCULA JUZGADO 28 P.M. DE BOGOTÁ

Enviados: viernes, 9 de julio de 2021 12:34:49 (UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito, Rio Branco

fue leído el viernes, 9 de julio de 2021 15:46:54 (UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito, Rio Branco.