

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, cinco (05) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Verbal (Impugnación acta de asamblea)
Demandante	Juan Guillermo Giraldo Zuluaga
Demandado	Edificio Cisneros – Centro Comercial California P.H.
Radicación	05001-31-03-008-2020-00031-00
Instancia	Primera
Interlocutorio	962
Asunto	Resuelve excepción previa

ASUNTO A TRATAR

Vencido como se encuentra el término de traslado de la excepción previa formulada por el apoderado judicial del EDIFICIO CISNEROS – CENTRO COMERCIAL CALIFORNIA P.H. denominada “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES”, el despacho procede a resolver la misma, de la siguiente manera:

DE LA EXCEPCIÓN PREVIA

Indica el apoderado judicial de la demandada, que el demandante como pretensión, solicita que se decrete la nulidad del acta de asamblea general extraordinaria No. 025 del 1 de octubre de 2021, de la Copropiedad EDIFICIO CISNEROS CENTRO COMERCIAL CALIFORNIA P.H.

Indica que lo que se impugna no es el acta, sino el acto de la asamblea, siendo esto una falta de claridad en la pretensión, lo que amerita esta excepción.

Realizado el traslado secretarial que establece el artículo 101 numeral 1 del estatuto procesal, y sin que la parte demandante se hubiese pronunciado al respecto, el despacho procede a resolver con fundamento en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El artículo 100 del C.G.P., dispone: *"Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

(...)

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.” (Énfasis fuera del texto).

Adentrándonos al centro de discusión, el artículo 49 de la ley 675 de 2001, dispone lo siguiente: *"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.*

PARÁGRAFO. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."

CASO CONCRETO

En el caso concreto, el excepcionante, considera que existe ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, porque la pretensión incoada, no es clara, toda vez que solicita la nulidad del acta de asamblea, cuando debe ser la nulidad del acto.

La pretensión de la demanda consiste en: *"...se decrete la nulidad del acta de Asamblea general Extraordinaria de la copropiedad EDIFICIO CISNEROS CENTRO COMERCIAL CALIFORNIA P.H., Acta número 25 de fecha octubre 1º de 2019, publicada el 18 de octubre de la misma anualidad por violación de los Arts. 37 inciso 2º, 27 numeral 2º e inciso 1º del Art. 45 de la Ley 675 de 2001, así como el Art. 48 de la Escritura pública número 3942 de fecha septiembre 18 de 1989 notaria 16 de Medellín y Art. 3º de la escritura pública número 1730 de fecha octubre de 30 de 2012 notaría décima de Medellín"*

Lo primero que se debe señalar, es que el proceso de impugnación de actos de asambleas de copropietarios es un juicio en el que única y exclusivamente puede disputarse y definirse **si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad** y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley 675 de 2001 y 194 del Código de Comercio, éste último por remisión de aquél (artículo 382 del C.G.P.).

En efecto, en este tipo de litigios el juez ordinario únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea general de copropietarios *"cuando no se ajusten a las prescripciones legales"* contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o *"al reglamento de la propiedad horizontal"* (art. 49 ib.).

En el quid del asunto, se censura el hecho de que el demandante solicitó en su demanda como pretensión, la nulidad del acta de asamblea, cuando realmente es el acto de la asamblea celebrada el día 1 de octubre de 2019.

La excepción de ineptitud de la demanda puede proponerse por dos causas: i) falta de los requisitos formales e, ii) indebida acumulación de pretensiones.

Las exigencias de forma de la mayoría de las demandas hacen referencia a los siguientes aspectos como: Falta de los anexos que deben acompañar la demanda, la forma de proceder cuando no es posible acompañar la prueba de la existencia o de la representación del demandado o de la calidad en que se cita al demandado, también cómo se debe actuar cuando se dirige contra herederos determinados e indeterminados o se esté frente a un litisconsorcio necesario y la forma de presentarse.

No obstante, el despacho observa que la demanda, cumple con los requisitos antes señalados, y a diferencia de lo expuesto por la parte demandada, la pretensión es clara, de tal manera que se entiende que se trata de la nulidad de las decisiones de la asamblea extraordinaria, es decir de los "actos", pese a que lo haya solicitado como nulidad del acta de asamblea, pues dicho tecnicismo, no representa un fenómeno que pueda generar equívocos o confusión para las partes intervinientes o para la suscrita.

Así las cosas, el defecto de la demanda anotado, no tiene la virtud de configurar la excepción de inepta demanda por falta de los requisitos formales y menos tiene la trascendencia para que pueda decretarse la terminación del proceso, razón por la cual, sin que sea necesario ahondar en mayores consideraciones, no es dable declarar probada la excepción propuesta denominada "*INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*".

Por otro lado, no se condenará en costas a la parte que promovió esta actuación, como quiera que las mismas no se causaron en este trámite, de conformidad con el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probada la excepción previa propuesta por la demandada EDIFICIO CISNEROS – CENTRO COMERCIAL CALIFORNIA P.H. a través de su apoderado judicial denominada "*INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*", por las razones esbozadas.

SEGUNDO: No se condena en costas al excepcionante, como quiera que las mismas no se causaron en este trámite. (Artículo 365 No 8 del Código General del Proceso).

TERCERO: Ejecutoriado la presente providencia, se procederá a correr traslado de las excepciones de mérito formuladas por la demandada, conforme al artículo 110 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by several horizontal strokes.

ISABEL CRISTINA MORENO CARABALÍ

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)