

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL, FAMILIA
Barranquilla, veintidós (22) de julio de Dos mil Veintiuno (2021).

PROCESO VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA

NÚMERO INTERNO: 43.340

DEMANDANTE: EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S

DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL
PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL

RADICADO: 08001315301620190015401

PROCEDENCIA: JUZGADO 16 CIVIL DEL
CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Para consultar el expediente electrónico Link
[43.340](#)

Procede el Despacho a decidir en el turno que corresponde, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante en contra del auto del 15 de julio del 2019, proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, que rechazó la demanda; teniendo en cuenta que el asunto correspondió por reparto a este despacho según acta de fecha **1º de junio del 2021**, y lo informado por la Secretaria de la Sala al día siguiente.

ANTECEDENTES

La sociedad Edificio Parque Paraíso S.A.S., mediante apoderado judicial presentó demanda verbal de impugnación de actas de asamblea contra la "Asamblea General de Copropietarios y/o Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal", y señalando que "se trata de una entidad de derecho privado, sin ánimo de lucro, y representada legalmente por la sociedad Grupo Proservicios o quien haga sus veces"; donde solicita que se declare la nulidad de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Parque Paraíso propiedad horizontal, y de sus reuniones o decisiones, y en especial la asamblea del 27 de mayo del 2019 y las demás decisiones allí adoptadas, tanto las principales como las accesorias.

La demanda sustenta sus pretensiones en 26 hechos contenidos en 07 folios obrantes en el pdf C01 principal del expediente electrónico, en los cuales se indica, en lo que interesa al asunto, que en la elección de los miembros de la Administración, la Asamblea de Propietarios y el Representante Legal de la propiedad horizontal se ha incurrido en una sistemática violación de los reglamentos y las disposiciones contenidas en la Ley 675 del 2001.

La demanda correspondió por reparto al Juzgado 16 Civil del Circuito de Barranquilla, quien mediante auto del 15 de julio del 2019, decidió inadmitirla para que, dentro del término de 5 días siguientes a la notificación, la parte demandante subsanara varios defectos encontrados.

Del auto inadmisorio se tiene que a juicio del *A quo*, tratándose de una acción de impugnación de actas de asamblea de copropietarios del conjunto residencial Parque Paraíso, siendo invocada por la sociedad Parque Paraíso SAS, esa circunstancia o similitud generaba incertidumbre respecto de las calidades del demandante y del demandado respectivamente, por lo que se requería aclaración suficiente al respecto; así mismo que el demandante aclare

cuál es la condición de la que se “prevale” para demandar, si es como administrador, propietario disidente, o revisor fiscal, o cualesquiera otro; y que además aporte al expediente el reglamento de propiedad horizontal.

El juzgado mediante auto del 5 de agosto del 2019, decidió rechazar la demanda por cuanto el apoderado judicial de la parte demandante no subsanó los errores que adolecía el libelo, es decir, aclarando la condición en que presentaba la acción.

Contra esta decisión de rechazo el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación señalando que, el recurso comprende tanto el auto que inadmitió como el que rechazó la demanda de conformidad con el art. 90 del C.G.P., y sustentando que la demanda presentada si cumple todos los requisitos exigidos por la ley, y no adolece de ninguna de las falencias endilgadas por el juzgado en el auto que la inadmitió, teniendo en cuenta que si está suficientemente claro según el texto del documento, que la parte demandante es la sociedad Edificio Paraíso Caribe S.A.S., y que la demanda es el Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal, faltando únicamente el número del NIT de esta siempre y cuando se conozca; que los hechos de la demanda refieren claramente cuál es el rol de la sociedad demandante y el de la demandada según las estipulaciones de la ley 675 del 2002 relativas al régimen de propiedad horizontal, y que el acápite de notificaciones distingue a cada uno de los extremos procesales.

Que si bien puede existir una confusión en que la demandante es una sociedad de carácter mercantil y el demandado Conjunto Residencial es una persona jurídica de propiedad horizontal en los términos de la ley 675 de 2001, esto no podía generar sombra de dudas para que el juzgado inadmitiera y rechazara la demanda, porque los certificados de representación legal aportados brindan suficiente claridad sobre las características y datos generales de las partes, siendo entonces lo exigido por el juzgado un tema de aproximación al expediente y no del orden legal; que ha pretendido con la demanda ser lo más claro posible, incluso aportando con el presente recurso memoriales de otros procesos de responsabilidad donde figuran las mismas partes; que está claro que la parte demandante ostenta la condición de propietario inicial del proyecto, y a su vez propietario de todos los bienes inmuebles que no se han enajenado incluyendo unos locales comerciales; y que el reglamento de propiedad horizontal exigido por el juzgado había sido aportado mediante documento digital contenido en el CD que fue relacionado en los anexos de la demanda; razones por las cuales considera se debe revocar la decisión recurrida y en su lugar admitir la demanda presentada.

El Juzgado resolvió desfavorablemente la reposición señalando que el demandante no atendió ni subsanó oportunamente las falencias que se endilgaron, concediendo en consecuencia el recurso de apelación mediante auto del 20 de mayo del 2021; razón por la cual llegan las diligencias a esta instancia, donde agotados los trámites, es procedente resolver con base a las siguientes:

CONSIDERACIONES

La demanda fue inadmitida y posteriormente rechazada por el juzgado de primera instancia señalando tres aspectos o irregularidades a subsanar, a saber: i) la falta de claridad o incertidumbre respecto de las calidades de la parte demandante y demandada, ii) la falta de claridad del demandante sobre la condición que prevalece para demandar, y iii) el no haberse aportado con la demanda la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal.

De acuerdo con los reparos del recurso contra la decisión que rechazó la demanda y la que la inadmitió, corresponde determinar si los sujetos que integran la parte demandante y demandada respectivamente se encuentran debidamente individualizados con la demanda, y si la información del libelo resultaba suficiente para admitir la demanda.

Lo anterior teniendo en cuenta que el inciso 5° del art. 90 del C.G.P., señala que *“los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión”*, es decir, que el recurrente en este caso podía rebatir los argumentos de la inadmisión, una vez proferido el auto de rechazo, como en efecto se infiere que lo hizo, manifestando con el recurso impetrado que *“no había lugar a subsanar porque todo estaba claro”*, y que la demanda en todo caso *“no adolece de ninguna falencia”*, dando entender que por esa razón guardó silencio cuando se le otorgó el término para subsanar. Veamos entonces si le asiste razón en lo argumentado, confrontando para ello el contenido de la demanda presentada.

En el presente asunto se tiene que la parte demandante invoca la acción de Impugnación de Actas de Asambleas, o Juntas Directivas, o de Socios, contenida en el art. 382 del C.G.P., señalando en el acápite inicial del libelo que la instaura contra *“la Asamblea General de Copropietarios y/o Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal”*; que se trata de una entidad sin ánimo de lucro; y que a su vez está representada legalmente por la sociedad Grupo Proservicios S.A.S. o quien haga sus veces.

La disyuntiva “y/o” utilizada en el libelo, da a entender que se trata de uno u otro sujeto, lo que lleva al despacho a hacer las siguientes precisiones: la Asamblea de Copropietarios es un órgano de aquellos que integra la Propiedad Horizontal, según lo determina el art. 37 de la Ley 675 del 2001¹ y que tiene capacidad para adoptar decisiones que obligan a los propietarios, administradores, usuarios, y ocupantes de la copropiedad en los términos del citado artículo. Por otra parte, el Consejo de Administración es otro de los órganos que integran la copropiedad, como lo establece el art. 53 de la misma ley, la que señala además que su funcionamiento es obligatorio cuando la copropiedad está integrada por más de 30 bienes privados.

Lo anterior permite concluir que **uno y otro órgano son diferentes**, y que el primero puede emitir “decisiones” susceptibles de ser demandadas mediante el trámite previsto en el citado art. 382 del C.G.P. y de conformidad con el art. 49 de la ley 675 de 2001², y que por lo tanto la denominación “y/o”, aunado a la enunciación indiscriminada de estos dos órganos, no resultaba clara ni acertada para efectos de determinar e individualizar a la parte demandada en el asunto desde el examen de admisibilidad, tal como lo exige el art. 82 numeral 2° del estatuto procesal.

El recurrente alega en el recurso que el demandado es uno solo, ante lo cual debe decirse que el art. 50 de la ley 675 de 2001 establece que la representación legal de la propiedad horizontal *“corresponde al administrador designado por la asamblea general de propietarios”*, por lo que no puede entenderse con el relato de la demandada, que precisamente el único demandado sea el Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal, como lo señaló el demandante en los reparos, pues si así lo quería, debía demandarlo e individualizarlo como tal.

¹ Art. 37. “La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”

² Art. 49. 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.

Tampoco era suficiente que en el acápite de notificaciones se mencionara que el demandado era el Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal, por cuanto se itera, el acápite inicial de la demanda señala como demandados indiscriminadamente a dos órganos de la copropiedad; expresiones a partir de las cuales tampoco es posible extraer de manera inequívoca que dicha persona jurídica sea la única y verdadera demandada como lo alega el recurrente; además, encuentra el despacho que las pretensiones de la demanda no indican específicamente que se pretende anular las decisiones adoptadas por esta persona jurídica, sino por el contrario, lo pedido también comprende las “decisiones y reuniones” adoptadas por la “asamblea de propietarios”.

Lo anterior nos permite afirmar que no se trataba de una simple duda sobre el nombre o las siglas que identifican a la persona jurídica mencionada, sino de quien o quienes realmente integran el extremo demandado.

Ahora, también se advierte que, como el órgano de la Asamblea General de Propietarios está integrado por la totalidad de los propietarios de la propiedad horizontal, según lo señala el art. 37 de la Ley 675 del 2001³, y el demandante relata que es propietario del proyecto inicial y a su vez propietario de otros bienes inmuebles que la integran, con mayor razón debió indicar en la demanda cual era la condición que adoptaba frente a la acción incoada, pues si es propietario e integra dicha Asamblea, consecuentemente tendría entonces ambas condiciones, es decir, la de demandante y demandado a la vez.

Así las cosas, es claro que esta clase de adecuaciones fácticas y sustanciales del libelo no podían ser obviadas por el Juzgado en el examen de admisibilidad, ni mucho menos a partir de una simple interpretación de los hechos y pretensiones de la demanda, como erradamente lo quiere hacer ver el censor.

Además, se tiene que el demandante relata en los hechos de la demanda que fungió como “administrador provisional” en los términos del art. 52 de la ley 675 del 2001⁴, por lo que también resultaba necesario que lo precisara suficientemente en la demanda, porque para los efectos, debía entonces señalar si a través de esta figura se legitimaba por activa para cuestionar decisiones de los otros órganos de la copropiedad que fueron adoptados durante el periodo que fungió como tal, pero como así no lo dijo desde el principio, tampoco podía el juzgado establecer con certeza desde el mencionado examen de admisibilidad, cuál era la verdadera condición de la persona jurídica demandante en los términos del art. 49 ibídem.

Ante la disyuntiva y la falta de claridad acontecida a partir de la demanda sobre quien o quienes eran los demandados, e inclusive la parte demandante en el asunto, si resultaba acertado inadmitir la demanda para que el solicitante aclarara suficientemente las vicisitudes presentadas, como en efecto lo hizo el Juzgado. Sin embargo, el recurrente no usó el término para aclarar porque erróneamente razonó que no existían falencias que corregir, motivo por el cual la consecuencia ineludible para este caso es el rechazo de la demanda, teniendo en cuenta la ausencia de identificación e individualización certera de las partes que integraran la litis acontecida desde el escrito inicial de la demanda, en los términos del art. 82 numeral 2º del C.G.P.

En consecuencia, se confirmará la decisión apelada por encontrarse ajustada a derecho, sin que sea necesario referirse al otro reparo relativo a la aportación de documentos del régimen de propiedad horizontal, porque de todas formas de haberlos aportado en medio magnético como lo dice en el recurso, al no

³ Art. 37. “La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.”

⁴ Art. 52. “Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.”

encontrarse suplido el presupuesto de la individualización de las partes desde el momento mismo del examen de admisibilidad, de todas formas, sobreviene el rechazo de la demanda y la improsperidad del recurso.

Sin costas en esta instancia por no encontrarse comprobadas, en la medida que dentro del trámite recurrido no se ha integrado el contradictorio.

En mérito de lo expuesto la Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 15 de julio del 2019, proferido por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, que rechazó la demandada presentada por la sociedad Edificio Parque Paraíso S.A.S contra la Asamblea General de Copropietarios y/o Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal.

SEGUNDO: Sin Costas en esta instancia.

TERCERO: En firme ésta providencia, se devolverá el proceso al juzgado de origen.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.

LA MAGISTRADA SUSTANCIADORA,

CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO

Firmado Por:

**CATALINA ROSERO DÍAZ DEL CASTILLO
MAGISTRADO
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA-
ATLANTICO**

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:
f742285c739544164b27562a285a2e2e0965cfadfc4509e567fe50b7cbc4997a
Documento generado en 22/07/2021 03:46:56 PM

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