

Medellín, seis (6) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	DECLARATIVO – IMPUGNACIÓN ACTA ASAMBLEA
Radicado	05 001 31 03 006 2022 00421 01
Demandante	JAIME ALBERTO RUIZ RAMÍREZ
Demandada	EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H.
Juzgado origen	SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Decide el Despacho la apelación interpuesta frente al auto del 22 de noviembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda.

1. ANTECEDENTES.

Mediante auto del 4 de noviembre de 2022, el juzgado de origen inadmitió la demanda y requirió al demandante para que, entre otros requisitos, aportara prueba de su calidad de propietario con relación a un bien privado perteneciente a la propiedad horizontal demandada¹.

El 22 de noviembre siguiente rechazó la demanda por falta de subsanación de requisitos en el término legal oportuno². Posteriormente, el apoderado demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra dicha decisión, medio impugnativo en el que argumentó que, la dependencia judicial no consideró el memorial aportado por correo electrónico el día 17 de noviembre de 2022³.

El recurso de reposición fue resuelto en auto del primero de diciembre de 2022, manteniéndose la decisión recurrida⁴. El *a quo* indicó de manera preliminar que, en efecto, le asistía razón al recurrente al señalar que el 17 de noviembre de 2022 se allegó al correo electrónico institucional del Juzgado, el memorial tendiente a la subsanación de requisitos. Sin embargo, que, examinado el cumplimiento de requisitos, no se encontraba satisfecho el contenido en el numeral tercero del auto de inadmisión.

Sostuvo que, a pesar de solicitarse como anexo obligatorio la prueba de la calidad en que actuaba el demandante, es decir, la condición de propietario de uno de los bienes privados del Edificio Torre Guayacanes P.H., no se cumplió satisfactoriamente el requisito, por cuanto se aportó certificado de libertad y tradición que corresponde al apartamento 503 de la propiedad horizontal en comento, pero que no se desprendía de su

¹ Ver ruta carpeta 01PrimerInstancia / archivo 03AutoInadmiteDemanda

² Ibíd. archivo 04AutoRechazaDemanda

³ Ibíd. archivo 05Recursos

⁴ Ibíd. archivo 07ResuelveRecursos

lectura la titularidad de dominio del demandante. Circunstancia que imponía mantener el rechazo de la demanda, pues solo el propietario de unidad privada de la copropiedad, es quien puede adelantar la acción tendiente a impugnar decisiones de la asamblea de copropietarios, de conformidad con los artículos 82, 84 y 382 del CGP, en concordancia con los artículos 669 a 684 y 2322 a 2329 del Código Civil, y con la Ley 675 de 2001.

Aseveró que el hecho de que el demandante fuera cónyuge de la señora Fanny de Jesús Rodas Moreno, quien figura como propietaria del inmueble, no lo hacía copropietario de dicho bien, ni siquiera por la afectación a vivienda familiar. Añadió que, el demandante afirmó actuar en causa propia y como propietario del apartamento 503, por ende, no resultaba admisible entender que actuaba como apoderado de la propietaria.

En síntesis, indicó que, el memorial del 17 de noviembre de 2022 no se acompañó de prueba de la calidad de propietario del demandante respecto del apartamento 503 del Edificio Torre de Guayacanes P.H., anexo obligatorio de la demanda en los términos del numeral 2° del artículo 84 del CGP, por tanto, no se cumplía a cabalidad uno de los requisitos exigidos, motivo por el cual mantuvo la decisión y concedió la alzada bajo el efecto devolutivo.

Adicionalmente, el *a quo* concedió termino adicional para la sustentación del recurso, oportunidad en la cual, la parte demandante se apartó de la decisión. Precisó que, el demandante no actúa sólo como cónyuge, sino como apoderado en virtud de la Escritura Pública No 1717 del 11 de septiembre de 2017 de la Notaría 9 de Medellín, por consiguiente, se incurría en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto, razón por la que debía revocarse el rechazo de la demanda⁵.

2. CONSIDERACIONES.

2.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente en contra de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, listado taxativo dentro del que se encuentra el proveído atacado en el numeral 1, así como en el artículo 90 del mismo Estatuto.

⁵ Ibid. *archivo 08SustentacionRecursos*

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

2.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde determinar si la falta de acreditación de la calidad de propietario del demandante respecto de uno de los bienes privados integrantes de la propiedad horizontal demandada en acción de impugnación de acta de asamblea, constituye causal válida de inadmisión y rechazo de la demanda.

2.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda.

El artículo 90 del CGP contempla las reglas y causales taxativas que imperan en el juicio de admisibilidad de la demanda. En lo pertinente, consagra la disposición:

ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley (...)

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el

término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza".

En ese escenario, le corresponde al juez de la causa examinar si la demanda cumple los requisitos formales previstos en los artículos 82 y 83 del CGP, así como el 84 que establece los documentos que deben acompañar la demanda, además, debe ceñirse a las causales específicas de rechazo que establece la norma en cita.

2.4 CASO EN CONCRETO.

El demandante en causa propia presentó demanda declarativa con pretensión de impugnación de acta de asamblea general de propietarios, en contra del Edificio Torre Guayacanes P.H., demanda que se inadmitió para que, entre otros requisitos, el actor acreditara la condición de propietario de un bien privado de la propiedad horizontal, circunstancia que no se demostró y conllevó al rechazo de la demanda.

El *a quo* indicó que el actor afirmó en la demanda la condición de propietario y así debía acreditarlo, conforme los términos del numeral 2 del artículo 84 del CGP, norma que establece los anexos que deben acompañar el escrito introductor.

Conforme lo establecido en el artículo 90 del CGP "*los recursos contra el auto que rechaza la demanda comprenderán el que negó su admisión*", por tanto, como quiera que, el rechazo surgió por la falta de subsanación de la causal tercera de inadmisión señalada por el juez, el Despacho se ve compelido a examinar el contenido del requerimiento para establecer si se ajusta o no a las causales taxativas previstas en la normatividad procesal en materia de juicio de admisibilidad de la demanda.

Como se anotó, la demanda debe reunir todos los requisitos generales y adicionales que señalan los artículos 82 y 83 del estatuto procesal y, debe acompañarse de los anexos establecidos en el artículo 84 en armonía con el 85.

Con relación a los anexos de la demanda, el numeral 2 del artículo 84 dispone que debe allegarse la prueba de la existencia y representación de las partes y de ciertas calidades especiales que se invoquen en la demanda, esto último según los términos del artículo 85. Norma que dispone sobre la aportación de la prueba de la existencia, representación o calidad especial en que actúan las partes, a saber, de la existencia y representación legal de personas jurídicas de derecho

privado, de la *"constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso"*.

La disposición en comento comprende la acreditación del derecho de postulación y la capacidad para comparecer al proceso, empero, no puede confundirse con la acreditación de la condición del demandante respecto del derecho sustancial que reclama.

De tal forma, no es dable aplicar la exigencia del numeral 2 del artículo 84 a la condición de propietario respecto de un determinado bien para impugnar una decisión de la asamblea general de propietarios, esto es, no puede entenderse como un anexo obligatorio que deba acompañar la demanda, por tanto, no es motivo de inadmisión y tampoco tiene como consecuencia jurídica el rechazo de la demanda.

La demostración de la aptitud legal frente al derecho material comporta otros efectos que difieren del estudio formal de admisibilidad de la demanda. En el caso particular, la acreditación de la condición del demandante en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001⁶ para demandar la impugnación de una decisión de la asamblea general de propietarios corresponde a un análisis de legitimación en causa como presupuesto material, no así, a una causal de inadmisión que se justifique en el artículo 84 del CGP, pues, como se advirtió, la norma remite al artículo 85 que establece otras circunstancias y condiciones diferentes que están relacionadas con el derecho de postulación y la capacidad para comparecer al proceso, no con la demostración de la condición legal del titular para acceder al derecho sustancial que reclama en un proceso de tipo declarativo.

Es que la motivación para mantener indemne el rechazo de la demanda se fundó en la ausencia de acreditación de la condición del demandante para impugnar decisiones de la asamblea general de propietarios, estudio que comprende una cuestión sustancial totalmente ajena a la discusión sobre la que debía proveerse en tal escenario procesal, cuyo enfoque no era otro que la verificación de requisitos formales de la demanda.

⁶ Norma que dispone:

"ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. 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".

En ese escenario, si el aquí demandante no es titular en cuyo favor establece la norma sustancial el derecho que reclama, no es un asunto que deba ser zanjado al momento de admitir la demanda, sino que debe ser objeto de análisis en la decisión de fondo que, incluso puede proferirse de manera anticipada al tenor de lo previsto en el numeral 3° del artículo 278 del CGP.

Ahora, no puede perderse de vista un aspecto relevante y es que el demandante presentó la demanda en causa propia y solo posteriormente, otorgó poder a profesional en derecho, quien aportó escritura pública mediante la cual la propietaria confirió mandato general al aquí demandante. Ante tal circunstancia y la confusión que genera la condición del demandante, es decir, si actúa como parte o mandatario, el proceder debió encaminarse a requerir claridad respecto de la individualización de la parte y su representante legal como requisito formal previsto en el numeral 2 del artículo 82 del CGP, pero, de ninguna manera, confundir la legitimación en causa como presupuesto material con los anexos que deben acompañar la demanda en los términos de los artículos 84 y 85 del CGP.

En ese orden, el Juzgado erró al inadmitir y rechazar la demanda exigiendo que el demandante acreditara la calidad de propietario del demandante, pues tal circunstancia no corresponde a lo ordenado en el numeral 2 del artículo 84 del CGP, tampoco a los motivos que taxativamente establece el Estatuto Procesal en armonía con los incorporados por la Ley 2213 de 2022, razón por la cual se revocará la providencia recurrida así como la inadmisión⁷ y, en su lugar, se ordenará al juzgado de origen que se disponga a realizar nuevamente el examen de admisibilidad en los términos de los artículos 82 a 90 del Estatuto Procesal, sin volver sobre el requisito aquí analizado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

4. RESUELVE.

PRIMERO: REVOCAR los autos del 4 y 22 de noviembre de 2022, por los cuales se inadmitió y rechazó la demanda, en su lugar, proceda el juzgado de origen a REALIZAR un nuevo estudio de admisibilidad de la demanda conforme los requisitos que establecen los artículos 82 a 90 del Estatuto Procesal y los incorporados por la Ley 2213 de 2022 con prescindencia del requisito aquí analizado.

⁷ Según el artículo 90 del CGP que dispone: *"el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión"*.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado