



"Al servicio de la justicia y de la paz social"

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

Proceso: Verbal (IMPUGNACION ACTAS DE ASAMBLEA)
Demandante: VELEZ PENAGOS SAS
Demandado: PARQUE RESIDENCIAL CEDRO VERDE P.H.
Radicado: 050013103006 2021-00240 01
Decisión: Confirma auto
Auto No: 072

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintidós de julio de dos mil veintiuno

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante frente al auto de fecha 16 de junio de 2021 proferido por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín, en el proceso de la referencia, mediante el cual se dispuso rechazar la demanda por haber operado la caducidad de la acción.

ANTECEDENTES:

Ante el juzgado SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, fue presentada una demanda instaurada por la sociedad VÉLEZ PENAGOS SAS en contra del PARQUE RESIDENCIAL CEDRO VERDE P.H en la cual se pretendía la declaración de NULIDAD ABSOLUTA de las decisiones adaptadas en asamblea de copropietarios celebrada el **13 de marzo de 2021 y 13 de junio de 2020** por haberse omitido requisitos y formalidades legales y el reglamento de propiedad

horizontal. Como consecuencia de lo anterior, solicitan la devolución de lo pagado por cuotas extras, que las decisiones frente al presupuesto no se puedan ejecutar y se convoque a una nueva reunión; se ordene el pago de intereses, indexación de las sumas a restituir y la condena en costas.

Como fundamento de las pretensiones se expuso, en síntesis, que el día **13 de marzo de 2021** se reunió en segunda convocatoria la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Parque Residencial Cedro Verde P.H., de manera virtual. En dicha reunión, contrariando el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001 y el Decreto 398 de 2020 se aprobaron las siguientes decisiones: •El cobro de una expensa común no necesaria o extraordinaria por valor de \$385.000.000. •Se aprobó el presupuesto pero no con la mayoría absoluta requerida.

El 13 de junio de 2020 se llevó a cabo reunión Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del año 2020, en la cual, también omitiendo los mismos requisitos, se aprobó la siguiente decisión: • El cobro de una expensa común no necesaria o extraordinaria por valor de \$368.000.000 para la construcción de la portería número dos sector La Acuarela.

Advierte que, en las reuniones no presenciales, no se pueden abordar temas no previstos en el orden del día; las decisiones sobre una expensa común no necesaria o extraordinaria no se puede tomar en reunión de segunda convocatoria.

El 29 de marzo de 2021, Santiago Vélez Penagos, representante legal de Vélez Penagos SAS, propietario del inmueble denominado Casa 17 Cedro Verde, envió un derecho de petición solicitando que le fuera

enviada el acta de la asamblea celebrada el 13 de marzo de 2021, la cual fue remitida mediante correo electrónico el día 15 de abril. Al revisar el acta, se observa que no se incluyó en la misma una intervención realizada por éste, en la cual expuso las razones por las cuales las decisiones tomadas padecían de nulidad absoluta, para lo cual, solicitó ser escuchado en la siguiente reunión que realizara el Consejo de Administración. En dicha reunión, volvió a sentar su posición y solicitó que, mediante nota aclaratoria, se adjuntara ésta. El Consejo de Administración solicitó que se enviara un escrito de lo expuesto en la reunión y así lo hizo mediante comunicado enviado el 29 de abril de 2021. El día 02 enviaron un comunicado adjuntando nota aclaratoria del Acta sin hacer ningún pronunciamiento de fondo, esto es, no planearon ninguna solución para resolver el tema de la nulidad absoluta de las decisiones que había sido expuesta.

Según el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, 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.

EL AUTO RECURRIDO

En providencia del 16 de junio de 2021 se rechaza la demanda por caducidad de la acción.

DE LA IMPUGNACIÓN

El demandante interpone recurso de reposición y en subsidio apelación, ante lo cual se pronuncia el A quo, no reponiendo la decisión y concede la apelación.

Según los argumentos que expuso el impugnante, no se tuvo en cuenta el artículo 114 del reglamento de propiedad horizontal que consta en la escritura pública 818 de 31 de mayo de 2005 y según respuesta a un derecho de petición que elevara, el acta le fue enviada por correo electrónico el 15 de abril de 2021 y como en ella no fue incluida la manifestación que realizó el demandante, solicitó que se realizara aclaración, misma que le fuera enviada el 2 de junio de 2021.

Con lo anterior, considera que, si bien el código general establece que el término se debe contabilizar desde la fecha del acto y como la norma es de carácter supletivo, nada impide que el reglamento de propiedad horizontal establezca una manera diferente de contabilizarlo. Advierte, que la Corte Constitucional que ha interpretado la norma, nunca ha indicado que no puede existir pacto en contrario o que desde la modificación del artículo 49 de la ley 675/01, se deban entender modificados todos los reglamentos de propiedad horizontal que consagraron un enunciado en sus mismos términos. Como es un copropietario ausente o disidente, puede impugnar las decisiones y por ello requiere el acta completa: el acta de asamblea y la nota aclaratoria para iniciar el proceso.

Termina el escrito indicando que como el acta complementaria se realizó el 2 de junio de 2021, el término de caducidad debe iniciar a contarse a partir de esa fecha y el término para iniciar la acción estaría vigente. Solicita se reponga la decisión y se admita la demanda.

Siendo la oportunidad para resolver a ello se procede previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

El auto que ha sido objeto de reparos por el demandante es el proferido el día 16 de junio de 2021, emitido por el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, mediante el cual se rechaza la demanda por CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.

La Corte¹ ha tratado de precisar aún más nítidamente las notas salientes de la **caducidad** indicando que: *"La caducidad en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. **De ahí que puede afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercido un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio.... el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser últimamente ejercido... en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular y aun la imposibilidad del hecho**". (resaltos fuera del texto).*

De otro lado, sostiene el tratadista HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO², que *"**cuando existe un plazo de caducidad señalado por la ley, dicho plazo, al igual que el de la prescripción extintiva, no es susceptible de modificación alguna, para ampliarlo ni para restringirlo... son fenómenos que obedecen a razones de orden público, y sus plazos resultan inmodificables por acuerdo contractual**". (resaltos fuera del texto).*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia 19 de noviembre de 1976. Héctor Roa Gómez en Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Bogotá. Edit. ABC 1977, Pág. 99.

² HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL COLOMBIANO. Tomo I, pág. 514 y ss.

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

Establece el artículo 90 del C. G. P: "El juez rechazará la demanda, cuando carezca de jurisdicción o de competencia, **o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla...**". (resaltos fuera del texto).

Según las pretensiones esgrimidas en la demanda, la parte actora busca el decreto de NULIDAD ABSOLUTA de las decisiones adaptadas en asamblea de copropietarios celebrada el 13 de marzo de 2021 y 13 de junio de 2020 por haberse omitido requisitos y formalidades legales y el reglamento de propiedad horizontal, trámite establecido en el artículo 382 del CGP en los siguientes términos: "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..." (resaltos fuera del texto).

De la norma transcrita se desprende un término muy perentorio de dos meses siguientes a la fecha del citado acto en los cuales se puede intentar la impugnación de las decisiones que en ellas se tomen, dando solamente una opción adicional, que tiene aplicación cuando se requiere de formalidades y hay necesidad de inscripción.

Como se trata de asambleas realizadas en una copropiedad, es la ley 675 de 2001 la que regula el tema a partir del artículo 37. En el artículo **47** se lee: "**ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar **la redacción del acta**, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo".

A su turno, el artículo 49 establece: **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. <Inciso derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo 627,

Texto original de la Ley 675 de 2001:

<INCISO 2> La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes **a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.** Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Revisando las anteriores disposiciones, es clara la modificación que introdujo el Código General del Proceso que en el tema viene rigiendo desde el año 2014, fecha en que empieza a regir, donde además establece que dichas decisiones pueden ser impugnadas en el término de **2 meses contados a partir de la celebración de la asamblea respectiva**, quedando establecido que lo que se impugna

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

es la decisión como tal, no el acta; en tanto fue derogado el inciso 2 que establecía un conteo en forma diferente a la que se indicó. Ese término no ofrece ninguna duda y no admite ninguna interpretación diferente, porque también es claro que según las disposiciones del artículo 47 ya transcrito, allí se habla es de las formalidades que se requieren para la elaboración de actas respecto a la celebración de la asamblea, si es ordinaria o extraordinaria, la forma de convocar, el orden del día, entre otras. Establece la posibilidad de encargar personas para la redacción del acta y el término en que deben hacerlo, así como el mismo para entregarlo a los propietarios, incluso en el párrafo establece los pasos a seguir en el evento de que no se entreguen las copias.

Afirma el impugnante que no se tuvo en cuenta el artículo 114 del reglamento de propiedad horizontal en el cual se lee: *"Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal si este cargo existiere y los propietarios podrán impugnar las decisiones de la asamblea cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal vigente. La impugnación solo podrá ser intentada dentro de los **dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta** ...* y como el derecho de petición que envió donde solicitaba la copia, le fue enviada el 15 de abril de 2021 y la comunicación completa del acta el 2 de junio de 2021, es sobre dicha fecha que debe contabilizarse el término de los 2 meses, porque considera que las disposiciones del código general son normas de carácter supletivo y el reglamento de propiedad horizontal puede establecer maneras diferentes para contabilizar los términos.

Con lo anterior, claramente lo que plantea el impugnante, es que debe atenderse las estipulaciones indicadas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, documentado en la escritura

pública 818 de 31 de mayo de 2005 y no las disposiciones del código general del proceso.

En primer lugar, es preciso indicar que la ley 675/2001 establece en el artículo 5º el CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en el párrafo 1 se lee: **PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.**

Adicional a lo anterior, la misma ley³ estableció un término de transición para modificar los reglamentos a ésta, indicando que *"Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces"*, norma que fue objeto de análisis por parte de la CORTE CONSTITUCIONAL⁴ donde reiteró que establecer término para adecuar los reglamentos a las nuevas previsiones de la ley no quebrantan la constitución política y la declaró exequible, allí indicó *" De suerte que la Ley 675 puede disponer que las asambleas de los edificios y conjuntos constituidos antes de su vigencia, sometan a consideración de sus integrantes las nuevas disposiciones para que adopten la reforma pertinente. Y también puede disponer que de no hacerlo en el término previstos los dictados de la ley de cumplimiento imperativo se entenderán incorporadas en dichos reglamentos, como quiera que las previsiones de la nueva ley, coherentes con principios y valores constitucionales de mayor entidad que la autonomía de la voluntad operan en todo el ordenamiento, sin que para el efecto cuente que los reglamentos de copropiedad sean modificados, o que las asambleas, y los copropietarios decidan mantenerlos.*

³ Artículo 86 ley 675/01 párrafo transitorio.

⁴ Sentencia c-488 de 2002

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

No obstante, **la autonomía privada no puede ser por sí idónea para crear estados jurídicos permanentes de efectos generales**, sin que por ello el legislador pueda desconocer la autonomía individual, por cuya virtud el asociado puede elegir el lugar y la forma en que prefiere satisfacer sus necesidades de espacio”...

Aparte de lo anterior, las normas del código general del proceso son de orden público y de estricto cumplimiento; la modificación introducida con el artículo 382 tantas veces citado, es de efecto inmediato, teniendo en cuenta que la H. CORTE CONSTITUCIONAL⁵ estableció: *El legislador, en ejercicio de su potestad de configuración normativa, es autónomo para fijar los plazos o términos que tienen las personas para ejercitar sus derechos ante las autoridades tanto judiciales como administrativas competentes. En este punto, el margen de configuración del legislador es muy amplio, ya que no existe un parámetro estricto para poder determinar la razonabilidad de los términos procesales. La limitación de éstos está dada por su fin, cual es permitir la realización del derecho sustancial. Al respecto la Corte ha señalado: "En virtud de la cláusula general de competencia, el legislador está ampliamente facultado para fijar los procedimientos judiciales y, en particular, los términos que conducen a su realización, siempre y cuando los mismos sean razonables y estén dirigidos a garantizar el derecho sustancial."*⁶

Y en la sentencia⁷ donde trató el tema de la vigencia de la ley en el tiempo respecto a la ley 153 de 1887 indicó”. *El artículo 40 por su parte, como se recuerda, prescribe el efecto general inmediato de la de las leyes procesales en los siguientes términos: "Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir. Pero los términos que hubieren empezado a correr, y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciadas, se regirán por la ley vigente al tiempo de su iniciación.*

Significa lo anterior, que las decisiones que se tomaron en las asambleas que se tildan de vulneradoras de los derechos del

⁵ Sentencia C-832 de 2001

⁶ Sentencia C-652/97 MP Vladimiro Naranjo Mesa .

⁷ Sentencia C- 619 2001

demandante tuvieron su realización el día 13 de marzo de 2021 y según se afirma, en ellas se aprobó el cobro de expensas para reforzar la seguridad, paisajismo, zonas comunes y conexión de agua y la del 13 de junio de 2020 se aprobó el cobro de expensas para la construcción de una portería; lo anterior se resalta para establecer si se estaba o no frente a un acuerdo o acto sujeto a registro que es la variación que trae la norma para contar el término con que se cuenta para impugnar la decisión y como ello no era necesario, es claro que estaríamos hablando de 2 meses a partir del 13 de marzo de 2021 y del 13 de junio de 2020; según la constancia secretarial que reposa en el auto que rechaza la demanda, fue remitida de la oficina de apoyo judicial el 16 de junio de 2021 (fuera del término citado) para la primera y para la segunda, con mayor razón porque transcurrió más de un año en tanto ya ha quedado establecido que la norma a aplicar es la que contempla el código general del proceso, no siendo de recibo las afirmaciones del impugnante pretendiendo anteponer disposiciones del reglamento de propiedad horizontal que claramente están en contravía con las disposiciones vigentes, más aun cuando la misma ley 675 citada, trae regulación al respecto, no existiendo ninguna duda en la norma a aplicar, máxime que ambas asambleas fueron realizadas en vigencia de la ley tantas veces citada.

Por lo expuesto, quedó establecido que la acción se ha intentado por fuera de los términos contemplados en la norma en cita, porque ello no dependía de la comunicación, teniendo en cuenta además que no es el acta lo que se impugna sino la decisión como tal, sin que exista ninguna duda de la forma en que se contaba el término con que los interesados lo debatieran y como no se hizo en forma oportuna es viable dar aplicación a la consecuencia que ello trae consigo, como



"Al servicio de la justicia y de la paz social"

es la declaratoria de caducidad de la acción y como así lo dijo el A quo, la decisión será confirmada, sin costas.

DECISIÓN:

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL,**

R E S U E L V E:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de fecha y procedencia indicados en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. SIN COSTAS.

NOTIFÍQUESE

(Firma scaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de Marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado