



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

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

S - 164

Proceso: Impugnación de actos de asamblea

Demandante: Beatriz Susana Gaviria Tabares.

Demandada: Edificio Los Álamos P.H.

Radicado Único Nacional: 05001 3103 022 2021 00158 01

Procedencia: Juzgado Vigésimo segundo Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma, revoca parcialmente

Medellín, diez (10) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida en audiencia del 13 de julio de 2022, por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Medellín.

Temas: Deber del juez de interpretar la demanda. Los hechos constitutivos de excepción previa no propuestos en su momento, no pueden ser argumento para atacar la sentencia que se profiera.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado 22 Civil del Circuito de Medellín, por virtud de apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia proferida en audiencia del pasado 13 de julio, ha llegado a esta Corporación el proceso de Impugnación de actos de asamblea promovido por la señora

Beatriz Susana Gaviria Tabares en contra de Edificio Los Álamos P.H., representada por el señor Roman Danilo Palacio Echeverry, deprecando

"1. Se declare la nulidad del acta correspondiente a la asamblea ordinaria del edificio Los Alamos PH nit 890.909.247, celebrada el 25 de marzo de 2021, por no cumplir lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de propiedad horizontal.

"2. Consecuencialmente, se declare la ineficacia, y/o invalidez, de la asamblea general ordinaria que se impugna, por lo que las decisiones aprobadas, no se podrán aplicar".

Lo anterior con fundamento en la narración fáctica que así compendia la Sala:

Que la convocatoria, realizada por escrito del 6 de marzo de 2021, a asamblea general ordinaria de copropietarios, se fundó en normas equivocadas y no cumplió los requisitos de ley en tanto dice apoyarse en los artículos 39 de la Ley 675 de 2001 y 35 del reglamento de propiedad horizontal, disposiciones estas que no dan sustento a lo indicado en la convocatoria en el sentido de que si a la hora señalada no hubiere quorum suficiente *"la asamblea queda citada para una hora después, es decir a las 7:30 pm. La asamblea deliberara y tomara decisiones válidamente en esta segunda convocatoria con un numero plural de propietarios cualquiera sea el porcentaje de coeficientes representados"*.

Que las normas que regulan el asunto referido son los artículos 41 de la Ley 675/01 y 27 del respectivo reglamento de propiedad horizontal, y que conforme al primero, la reunión de segunda convocatoria debe realizarse al tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 8 p.m.; y conforme al segundo, esa segunda reunión puede ser convocada para el día siguiente hábil, a la misma hora.

Expresa que adicionalmente, a esa convocatoria no se anexó el listado de propietarios morosos, como lo exige el parágrafo segundo del artículo 39 de la Ley 675/01.

Que en el trámite de la reunión no se observó lo establecido en la ley, el reglamento y la convocatoria, pues se evidencia en el audio y en el acta de asamblea, tras percatarse que el quorum no se ajustaba al mínimo exigido para adelantarla, deciden esperar una hora para empezar la asamblea en segunda convocatoria con el número plural de propietarios que estuviere, contraviniendo así los artículos 41 de la Ley 675/01 y 27 del reglamento de propiedad horizontal.

Pero además la reunión se realizó en el parqueadero de la copropiedad no obstante indicar la convocatoria que se haría en el salón social del edificio.

Que existe incongruencia entre la realidad y el acta levantada, pues en esta, datada el 25 de marzo de 2021, se consigna que a las 6pm se verificó el quorum por primera vez, cuando la reunión estaba citada para las 6:30 pm, y al no contarse con el quorum debería esperarse una hora más para comenzar la segunda, lo que tampoco se cumplió, pues consta en el acta que la hora de inicio de la reunión fue las 7:15pm, es decir no se cumplió la ley ni el reglamento, pero tampoco lo anunciado en la convocatoria.

Que hubo indebida representación de algunos copropietarios: así, en la lista de asistentes se observa que en el espacio correspondiente al apartamento 201 perteneciente a la señora Miriam García, firma el señor Yolmar Orozco, sin que se encuentre el respectivo poder; igual sucede con los apartamentos 1501 y 202; los apartamentos 1401, 501 y 504 fueron representados por el señor Jorge Raul Sadder, pero en la grabación no se observa su presencia ni aparece su firma o huella en el listado de asistentes a la reunión.

Que tampoco se observó lo establecido por el artículo 43 de la Ley 675 de 2001, pues a las personas que acudieron a la asamblea se les entregó una boleta para expresar su voto sobre la aprobación o no de los estados financieros y si se notificaban o no sobre un asunto con la DIAN, pero en las boletas no se encuentra la hora en que se emitió el voto, como lo exige la norma citada.

RÉPLICA

Oportunamente la señora apoderada de la demandada se pronunció mediante varios escritos, uno contentivo de la excepción de mérito que plantea como "No hay causa para pedir", pues el demandado no ha adecuado a la Ley 675 de 2001 el reglamento primigenio contenido en el escritura pública 5158 del 16 de octubre de 1970 de la Notaría Quinta de Medellín, cuyo contenido entonces no debe aplicarse.

Adicionalmente manifiesta que el demandante hace alusión tanto en los hechos como en las pretensiones al acta de asamblea, debiendo referirse "*a las decisiones contenidas en el acta de asamblea*"

Presentó otro escrito donde se pronuncia sobre los hechos y pretensiones, siendo de resaltar su admisión de que la asamblea fue convocada para las 6:30 del 25 de marzo de 2021 y se realizó a las 7:15 por cuanto para esa hora había quorum para deliberar y decidir; también admite su realización en el parqueadero de la copropiedad y no en el salón social, por razón de los protocolos de bioseguridad, por cuanto fue presencial. Igualmente es insistente al afirmar que al no haberse adecuado el reglamento de propiedad horizontal que data de 1970 a la Ley 675 de 2001, es esta la que rige, no aquél.

En cuanto a las pretensiones manifestó:

"1. Me opongo. No deberá prosperar la nulidad del acta que corresponde a la asamblea ordinaria del demandado, celebrada el día 25 de marzo de 2021, si bien el demandado omitió requisito de la Ley 675 de 2001, norma que rige la copropiedad, por cuanto el contenido de la escritura pública 5158 del 16 de octubre de 1970 de la Notaría Quinta de Medellín, no rige, por cuanto a la fecha ha omitido adecuarse a la norma vigente mencionada.

*Como lo pretendido por el demandante, es la nulidad del acta, ésta no es el objeto que debería demandarse, lo que se debe demandar **SON LAS DECISIONES CONTENIDAS EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO LOS ÁLAMOS PROPIEDAD HORIZONTAL, CELEBRADA EL 25 DE MARZO DE 2021**, lo cual debió ser lo pretendido. Tal como está solicitada, es imprecisa y confusa, motivo por el cual no deberá prosperar.*

*2. Me opongo. Tal como pretendido por el demandante que solicita la ineficacia y/o invalidez de la asamblea general ordinaria, lo que realmente se impugna reitero y debió pretender **SON LAS DECISIONES CONTENIDAS EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO LOS ÁLAMOS PROPIEDAD HORIZONTAL, CELEBRADA EL 25 DE MARZO DE 2021.** Tal como en la pretensión primera es imprecisa y confusa, motivo por el cual no deberá prosperar”.*

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada así la relación procesal y evacuado el trámite pertinente, en audiencia celebrada el pasado 13 de julio emitió la señora juez de instancia sentencia declarando la nulidad de las decisiones adoptadas en asamblea ordinaria de propietarios del Edificio Los Alamos P.H. llevada a cabo el 25 de marzo de 2021. Para ello, tras realizar algunas consideraciones generales sobre la regulación del régimen de propiedad horizontal en nuestro medio, básicamente adujo que era necesario verificar lo regulado en la Ley 675 sobre reuniones de segunda convocatoria, específicamente si el art. 41 que regula el asunto es de carácter imperativo o supletivo. Previa lectura detenida del mismo concluyó que dicha norma establece que si la asamblea no puede sesionar por falta de quorum se convocará otra asamblea para el tercer día siguiente, concluyendo que el mismo precepto contempla la posibilidad de regular en los estatutos algo diferente, es decir, primero se deben verificar las pautas trazadas en los estatutos y solo de no existir reglamentación expresa allí, se acudirá a lo establecido en aquella norma (art. 41 Ley 675). Luego, lo que hace la ley es suplir la voluntad comunitaria cuando ella no emerge del reglamento de propiedad horizontal. Y aunque en este caso data de 1970, el mismo conserva vigencia según se desprende del art. 86 de la Ley 675, pues transcurrido el término allí previsto sin que se hayan adecuado los reglamentos existentes, en lo pertinente, si en lo demás no existe contradicción al contenido de la ley, se aplica. Y ese reglamento establece en su art. 27 inciso segundo, que si verificada la primera reunión, no asiste el quorum requerido, los asistentes o el administrador convocarán una segunda reunión para el día siguiente hábil a la misma hora, y el quorum lo conformará el número plural de propietarios que asistan, ello significa que de no reunirse

el quorum necesario para la asamblea convocada, la segunda reunión debía haberse convocado para el día siguiente a la misma hora, no dentro de la hora siguiente de ese mismo día, tal como se citó en la convocatoria, como quedó registrado que ocurrió en el acta de asamblea, y como confiesa la demandada en su respuesta a los hechos 10 y 12 y que a voces del art. 97 del C.G.P. se observan imprecisas, además de la confesión del representante legal de la demandada en el interrogatorio absuelto.

De acuerdo con los hechos que se tuvieron como probados al fijar el litigio, y conforme la evidencia adosada por la demandante, no controvertida por la demandada, la convocatoria remitida a los copropietarios mediante la cual se citó a la asamblea ordinaria a realizarse el 25 de marzo de 2021 a las 6:30pm, en el salón social del edificio, indicó que de no reunirse el quorum, de acuerdo con el art. 35 del reglamento de propiedad horizontal, la asamblea quedaba citada para una hora después, es decir, para las 7:30.

Advirtió seguidamente la señora juez que se parte de que el citado artículo 35 del reglamento no contempla este tema sino que regula lo relativo al quorum para las reuniones de junta directiva. El referente a la materia es el artículo 27, conforme al cual, de no reunirse el quorum, los asistentes o el administrador convocarán una segunda reunión para el día hábil siguiente a la misma hora, cuyo quorum será el numero plural de copropietarios que asista. Resalta entonces que si bien el administrador en interrogatorio absuelto expresó que la anotación de ese art. 35 obedece a error de digitación, el despacho comparte el alegato de conclusión expuesto por la demandante en cuanto que desde la convocatoria quedaron erróneos los términos de la misma para efectos de citar a la asamblea, máxime que se indica un proceder diferente al establecido en el reglamento para sesionar en segunda reunión. Luego, se contravinieron las disposiciones del reglamento, y en ausencia de estos, también se contravienen lo regulado en la ley 675 de 2001 art. 41, es decir, ni se cumplió la ley ni se cumplió lo dispuesto por el reglamento en esa materia. Y coherente con lo dicho, tiene razón el reparo de la demandante. Y aún cuando al observar el libelo introductor, fueron más asuntos los planteados por la demandante como razones de impugnación, advertida la anterior circunstancia, es del caso realizar algunas precisiones en torno a la nulidad y a la ineficacia puesto que la pretensión segunda plantea como súplica consecencial a la declaratoria de nulidad del acta de asamblea,

la ineficacia y/o invalidez de la asamblea general ordinaria y por consiguiente las decisiones adoptadas allí. Advirtió la a-quo que las aludidas son sanciones diferentes que no deben confundirse, y que la ineficacia, conforme al art. 897 del C.Co. tiene cabida en los casos específicos que el legislador lo ha previsto expresamente, y opera de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. En cambio la nulidad (art. 1740 y ss C.C.) se advierte como una sanción general de todo acto o negocio jurídico cuando se presentan las causales que la ley establece, que impone la correspondiente declaración judicial e implica regreso al estado anterior al acto, como si nunca se hubiese celebrado. Y una de las causales de nulidad absoluta es la inobservancia de normas de carácter imperativo.

Así ante la irregularidad bajo la cual se realizó la asamblea aludida devela un vicio que desencadena la sanción de nulidad absoluta, pues las violaciones del reglamento o de la ley aplicables generan la nulidad absoluta de la respectiva decisión o de la asamblea en su integridad, salvo que se tratase de los vicios referidos en el art. 44 de la citada ley, únicos que producen ineficacia de la respectiva reunión, y precisamente al advertir esta irregularidad y ante la decisión que ahora se impone adoptar, las demás circunstancias reseñadas por la demandante como la indebida representación de algunos copropietarios, el incumplimiento de lo establecido en el art. 43 de la Ley 675 en cuanto a la votación escrita efectuada en la asamblea, y lo atiente a que no se acompañó con la convocatoria la lista de morosos, como lo exige el art. 39 de la ley, aún con relevancia jurídica se enmarcan y acogen dentro de la consecuencia jurídica de la nulidad que por ausencia del cumplimiento de las formas previstas en el reglamento, debe declararse, aún cuando desde ahora se cuestione la pertinencia o no de esa decisión, pues en la asamblea impugnada únicamente se decidió sobre la aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2020, la aprobación del presupuesto de gastos para la vigencia del 2021, el nombramiento del consejo de administración, comité de convivencia, revisoría fiscal, asuntos que por la vigencia fiscal que corre a la fecha de esta decisión, seguramente han perdido connotación si sobre ellos se resolvió en la asamblea que se realizó en el año 2022, pero que de ninguna manera implica sustraerse de adoptar el remedio de nulidad para este caso que nos convoca.

Acorde con lo manifestado y habiéndose probado que la asamblea no se ajustó a lo previsto por la ley de propiedad horizontal y el respectivo de reglamento de propiedad horizontal, en lo previsto para las reuniones de segunda convocatoria, la sanción aplicable en este caso es la nulidad, sin que ninguna de las excepciones de mérito propuestas tenga la posibilidad de revertir los efectos de la irregularidad evidenciada, pues la ausencia de causa para pedir quedó sin piso una vez probada la irregularidad. De ahí que se compartan los alegatos de la parte demandante y se difiera de los expuestos por la demandada, así cuestione la falta de técnica procesal por cuanto se pidió la nulidad del acta de asamblea, y a su modo de ver no se pidió la de las decisiones adoptadas, pues no debe olvidarse que es deber del juez interpretar la demanda, y al interpretarla y en presencia de nulidad absoluta, no hay lugar a pensar en que no se observe la congruencia entre la pretensión y la decisión. Así entonces se acogerán las pretensiones y por consiguiente se declarará la nulidad absoluta de la asamblea de copropietarios celebrada en el edificio Los Álamos el 25 de marzo de 2021 y con ello las decisiones que allí se hubieren adoptado por haberse encontrado dentro del análisis probatorio de esta litis que la misma en su convocatoria y realización no observó compatibilidad ni se ajustó al marco legal y normativo que rige la respectiva copropiedad.

Resolvió así la *a-quo*:

"Primero: Acoger las pretensiones demandadas y, en consecuencia, declarar la nulidad y por ende dejar sin efectos las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de propietarios llevada a cabo en el edificio Los Álamos Propiedad Horizontal celebrada el 25 de marzo de 2021, por las razones anotadas.

Segundo: Coherente con lo anterior la copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para convocar dentro de los términos y en la forma legal una nueva asamblea general de propietarios, donde se subsanen las falencias que motivaron la nulidad de las decisiones adoptadas, aquí declaradas, y de las cuales aún sea pertinente deliberar.

Tercero: Advertir a la accionada que no podrá ejecutarse ni reproducirse el acto aquí invalidado ni tendrá efectos retroactivos, ni a futuro.

Cuarto: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada en este asunto bajo el entendido de que la copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para cumplir con lo ordenado en el numeral segundo de esta parte resolutive.

Quinto: Condenar en costas (...)”

APELACIÓN

Interpuso tal recurso la apoderada de la parte demandada señalando como reparos concretos, en la audiencia, que las pretensiones como fueron solicitadas al despacho, no se compadecen con la realidad. Nunca se dice que yo impugno una asamblea, porque se impugna es el acta que contiene las decisiones, pero no se impugna el acta como tal ni la asamblea como tal.

Ya por escrito dentro de los 3 días siguientes expresó la recurrente: que el administrador de la copropiedad, una vez notificado del auto que ordenó suspender las decisiones adoptadas el 25 de marzo de 2021, acató lo dispuesto por el juzgado y citó a una asamblea extraordinaria de socios para establecer una cuota extra; que la copropiedad ha sufrido un detrimento patrimonial de aproximadamente \$300'000.000 imputable a administraciones anteriores, razón por la cual no se ha adecuado el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 5158 del 16 de octubre de 1970 de la Notaría Quinta de Medellín.

Que la sentencia deja sin efecto el acta contentiva de la asamblea de copropietarios realizada el 25 de marzo de 2021 y ordena citar a una nueva asamblea ordinaria de copropietarios de dicho año, lo que conlleva gastos adicionales no presupuestados y que no tendría utilidad práctica toda vez que mediante posterior asamblea extraordinaria se zanjaron las dificultades suscitadas por el hecho de la suspensión.

Expresa de otro lado que, aunque el demandado incurrió en varias violaciones a la ley 675 de 2001,

"no puede desconocerse que el FALLO, no justifica dichas omisiones y violaciones a la Ley, pero si justifica las imprecisiones que la demandante

*en el ÁCAPITE de las PRETENSIONES INCURRIÓ, solicitando la nulidad del ACTA y NO LAS DECISIONES CONTENIDAS EN ELLA., manifestando la titular del despacho, que el Juez debía interpretar la intención del demandante.”; por lo que también debió interpretar “que la asamblea que se llevó una hora después, no era una nueva convocatoria, como se encuentra plasmada en el acta, pues se esperó el QUÓRUM necesario y los asistentes a la misma no abandonaron la sala. Así las cosas, no puede desconocerse el principio jurídico que reza: **DONDE EXISTE LA MISMA RAZÓN QUE EXISTA LA MISMA DISPOSICIÓN.”***

Expresa seguidamente que no debe prosperar la nulidad del acta, pues lo que debió reclamarse fue la de las decisiones contenidas en el acta. Lo que se extiende a la pretensión segunda, sobre la ineficacia o invalidez de la asamblea general ordinaria, pues debió pretender “**SON LAS DECISIONES CONTENIDAS EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO LOS ÁLAMOS PROPIEDAD HORIZONTAL, CELEBRADA EL 25 DE MARZO DE 2021.”** (sic)

Idéntico memorial fue presentado en esta instancia, dentro del término previsto para sustentar el recurso.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Acorde con lo decidido y argumentado por la juzgadora de primer grado y los reproches elevados por la apelante, en los siguientes términos pueden plantearse los problemas jurídicos que debe abordar la sala en esta ocasión:

- 1- ¿Podía la señora juez a-quo interpretar la demanda para entender que lo reclamado por la accionante era la declaración de nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de copropietarios del Edificio Los Álamos P.H., a pesar de la literalidad de las pretensiones formuladas? O debió negar las pretensiones bajo la consideración de que lo pedido fue la nulidad del acta, como lo sostiene la apelante.
- 2- ¿Es procedente la orden impartida bajo el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia?

A resolver tales interrogantes apuntan las siguientes

CONSIDERACIONES

El presupuesto procesal de demanda en forma y el deber de interpretar la demanda.

El presupuesto procesal demanda en forma hace referencia, como el solo enunciado lo sugiere, a la idoneidad formal de la misma, que de suyo implica, de un lado el cumplimiento de los requisitos formales de manera general previstos por el artículo 82 del C.G.P, y los establecidos en disposiciones especiales para casos específicos. Sobre la ausencia del aludido presupuesto, ha dicho la jurisprudencia:

"(L)a demanda en forma, como bien se sabe, constituye uno de los presupuestos procesales, el más importante quizás, pues allí es donde el actor concreta la pretensión y los hechos que le sirven de fundamento, motivo por el cual esa pieza cardinal debe cumplir, por imperativo legal (artículo 75 del Código de Procedimiento Civil), una serie de requisitos formales que sin ser sacramentales involucran contenidos de un debido proceso y defensa, pues con tales presupuestos no sólo se procura focalizar con precisión y claridad el objeto litigioso, sino garantizar el adecuado ejercicio de los derechos de acción y contradicción.

*Con todo, el cumplimiento de esas exigencias es cuestión a examinar bajo criterios de proporcionalidad y eficacia, de modo tal que la regla procesal cumpla el cometido que constitucionalmente le ha sido fijado, es decir, la "efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial" (artículo 4º, ibídem). **De manera que si la apreciación de la demanda no es tarea que deba hacerse en función de la forma por la forma, es claro que una de las obligaciones del juez es interpretarla con el fin de desentrañar su verdadero sentido y alcance.** Más, esa labor debe cumplirse dentro de un marco que no riña con su objetividad, razón por la cual la interpretación puede hacerse en los casos en que la imprecisión o la oscuridad no sean de una dimensión*

tal que obstaculicen por completo la averiguación de lo que su autor quiso expresar.¹ (la negrilla no es del texto original)

De modo que hay casos, en verdad no pocos, en los que el juez, con el propósito de hacer cumplir el fin último de la jurisdicción, debe interpretar aquellas demandas que lucen ambiguas, oscuras o distorsionadas, auscultando la realidad de sus hechos y pretensiones, a fin de establecer el verdadero querer del promotor del proceso. Sobre este punto, resulta pertinente el siguiente pasaje jurisprudencial tomado de la sentencia del 7 de febrero de 2007, expediente 23162-31-03-001-1999-00097-01:

"(D)esde otro punto de vista, es claro que la labor de interpretación de la demanda, desarrollada con el único propósito de descubrir la intención original de quien acude a la jurisdicción, el juez la podrá adelantar en la medida en que el libelo se lo permita sin desfigurar la realidad que por sí sola allí se patentice, esto es, en aquellas hipótesis en que al hacerlo no modifique la esencia de lo pedido ni de las circunstancias fácticas en que el actor haya fundado esas súplicas; ya que, para decirlo en sentido contrario, si el contenido integral del acto introductorio ostenta claridad y precisión meridianas o si, en cambio, su oscuridad y confusión es de tal magnitud que objetivamente se hace imposible encontrar ese verdadero horizonte, entonces el sentenciador no podrá más que sujetarse a la literalidad que aparezca expuesta, con las respectivas consecuencias para el promotor del proceso, por supuesto que aquél no goza de esta facultad interpretativa, ha dicho la Corte, por un lado, "cuando la imprecisión y oscuridad de sus términos es tal que obstaculice por completo la averiguación de lo que el demandante quiso expresar, evento en el que, so pena de incurrir en yerro fáctico, no es posible la interpretación porque se suplantaría la presentada por su autor, sustituyéndolo de esa carga consagrada en la ley de manera exclusiva para él", y, por el otro, en los casos en que los términos del aludido escrito "sean de tal precisión y claridad que no dejen ningún margen de duda acerca de lo pretendido por el demandante, caso este último en el que el juez debe estarse a ellos en la forma como se los presenta el actor, por cuanto pretender una interpretación de los mismos lo

¹ C.S.J. Sala de Casación Civil. Sentencia del 16 de julio de 2003, Expediente No. C-6729, M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

conduciría a un yerro similar, que en ambos casos sería manifiesto”(G. J., t. CCXLIII, Págs.112 y 113).”

Y ello tiene mucha razón si se repara que sólo el demandante es el dueño de sus pretensiones, y por ende es el obligado a fundamentarlas con suficiencia desde el punto de vista fáctico de cara a que el juzgador pueda en un ejercicio ponderado, de ser necesario, interpretar razonablemente su querer.

No sobra decir que esa reiterada regla jurisprudencial sobre el deber del juez de interpretar la demanda, que sin lugar a dudas hallaba soporte en el artículo 37-4 del Código de Procedimiento Civil que ordenaba al juez emplear los poderes que dicho estatuto le concedía, entre otros “*para evitar nulidades y providencias inhibitorias*”, fue expresamente incorporada por el Código General del proceso bajo el numeral 5 del artículo 42 “deberes del juez”, con la siguiente literalidad: “*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”* (el resalto no pertenece al texto).

EI CASO CONCRETO

Cierto es que en el caso que se examina, la primera de las pretensiones se advierte falta de técnica en su formulación, al pedir se declare la nulidad del acta, cuando por la exposición fáctica presentada en sustento, es indudable que dicha nulidad apunta es a las decisiones tomadas en la correspondiente asamblea ordinaria de copropietarios a que se refiere el acta en cuestión, lo que también se colige concordando los hechos con la pretensión consecucional formulada como segunda, en la misma demanda, máxime que en esta última se expresa “*Consecucionalmente, se declare la ineficacia, y/o invalidez, de la asamblea general ordinaria que se impugna, por lo que las decisiones aprobadas, no se podrán aplicar.*”

No podía entonces la a-quo apartarse del deber de interpretar ese petitum so pena de incumplir los deberes que le impone el artículo 42-5 del C.G.P.

Así las cosas, observa la Sala que la apelante, si bien cuestiona la decisión de la juez por haber "interpretado la demanda", no afirma en forma alguna que la interpretación hecha hubiese transgredido el derecho de contradicción y/o el principio de congruencia, pues se reitera, nada se precisó al respecto, y es lo cierto que no pudo ocurrir aquello, pues la parte demandada se pronunció frente a los hechos y frente a las pretensiones, que si además alguna censura tenía en lo tocante al requisito de la demanda en forma, pudo plantear la respectiva excepción previa, lo que no hizo. Y tampoco se advierte incongruencia en la medida en que la declaración de nulidad de las decisiones adoptadas en dicha asamblea, se corresponde con los hechos sustentatorios de las pretensiones, que por demás, quedaron plenamente demostrados, lo que tampoco cuestionó la recurrente.

Lo que claramente no podía hacer la juez es lo que la apelante sugiere, esto es, "interpretar" el acta de la mencionada asamblea entendiendo algo diferente de lo que allí literalmente se consignó, esto es, que no obstante indicarse allí que a las 7:15 pm que realizó asamblea de segunda convocatoria, se entienda "*que la asamblea que se llevó una hora después, no era una nueva convocatoria, como se encuentra plasmada en el acta, pues se esperó el QUÓRUM necesario y los asistentes a la misma no abandonaron la sala. Así las cosas, no puede desconocerse el principio jurídico que reza: **DONDE EXISTE LA MISMA RAZÓN QUE EXISTA LA MISMA DISPOSICIÓN.***"

Es que lejos de "existir la misma razón" - pues la interpretación de la demanda se impone como deber del juez (art. 42-5 C.G.P.)-, existe mandato expreso de acatar el texto del acta, no otra cosa reza el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, al disponer, en lo pertinente:

"Artículo 47. 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.

(...)

(...)

"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..."

Sin embargo, advierte la Sala que la orden impartida bajo el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia no hace parte del petitum de la demanda ni se corresponde con ninguno de los ítems de la narración fáctica. Entonces en este punto, el fallo sí es incongruente y es por esta razón, no por la aducida por la recurrente, que habrá de revocarse dicho numeral, lo que de suyo implica entender eliminado del numeral cuarto la frase *"bajo el entendido de que la copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para cumplir con lo ordenado en el numeral segundo de esta parte resolutive"*.

Por lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

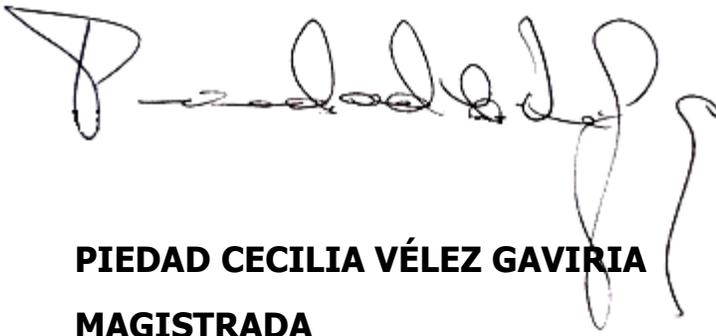
F A L L A

PRIMERO: REVOCA el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de fecha y procedencia indicadas y **ELIMINA** del numeral cuarto la frase *"bajo el entendido de que la copropiedad demandada deberá adoptar las medidas necesarias para cumplir con lo ordenado en el numeral segundo de esta parte resolutive"*. En lo demás se CONFIRMA.

SEGUNDO: Costas por esta instancia a cargo de la parte demandada apelante y en favor de la parte actora. Ejecutoriada esta sentencia, procederá la ponente a fijar agencias en derecho.

TERCERO: Cumplido lo anterior, devuélvase el expediente al lugar de origen.

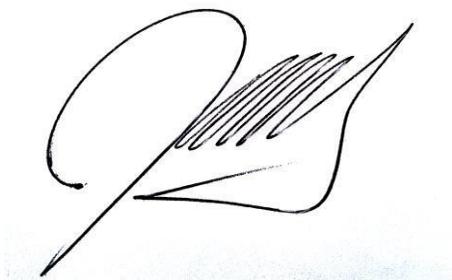
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
MAGISTRADO



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmas son de la siguiente causa:

S - 164

Proceso: Impugnación de actos de asamblea

Demandante: Beatriz Susana Gaviria Tabares.

Demandada: Edificio Los Álamos P.H.

Radicado Único Nacional: 05001 3103 022 2021 00158 01

Procedencia: Juzgado Vigésimo segundo Civil del Circuito de Medellín

Decisión: Confirma, revoca parcialmente

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **c126934250a086a6496449d72315113b8fe6e933ce43f88e865f90fc1c472830**

Documento generado en 10/10/2022 01:37:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>