Auto No: Al-118
Proceso: Verbal- Impugnación de actas de Asamblea
Demandante: Herny Farley Restrepo
Demandado: Conjunto Residencial Urb Sol de Plata P.H
Radicado: 05001 31 03 003 2022 00140 01
Asunto: Confirma auto apelado.

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-

Medellín, Veintiocho (28) de octubre del dos mil veintidós (2022)

Concita la atención de la Sala desatar el recurso de apelación formulado por la apoderada de la parte actora, en contra del auto fechado el día veintiséis (26) de mayo del año en curso, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado al interior del trámite del proceso verbal incoado por el señor Henry Farley Restrepo en contra del Conjunto Residencial Urbanización Sol de Plata P.H, mediante el cual se rechazó la demanda de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Supuestos fácticos vinculados al presente caso. Como hechos relevantes con miras a desatar la alzada, se tiene que, el señor Henry Farley Restrepo promovió proceso verbal en contra de la Unidad Residencial, con el fin que fuera declarada nula el acta de asamblea que se llevó a cabo el día 26 de febrero del 2022 porque "*no fue debidamente enumerada, desconoce el quorum para iniciar el trámite de la citación ni tampoco para efectuar la votación del presupuesto, los estados financieros no fueron a aprobación, nombramiento de revisión fiscal, comité de convivencia y elección del Consejo que solo indica que son por unanimidad o por mayoría*". Advirtiendo que como el documento fue publicado el día 20 de marzo, desde allí habrá de empezar a correr los términos para su impugnación.

2. Del auto impugnado. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado en providencia del veintiséis (26) de mayo

del año en curso, decidió rechazar la demanda, bajo el argumento que la acción de impugnación de actas de asamblea había fenecido porque los actos objeto de ineficacia datan del 26 de febrero del 2022 y la demanda fue presentada el día 19 de mayo de esta anualidad, fecha que permite concluir -sin mayor esfuerzo-, que ya habían transcurrido los dos (02) meses que tenía para cuestionar la decisión en que cimenta su reclamo, lo que, en consecuencia, apareja la consolidación del fenómeno jurídico de caducidad de la acción, en tanto, ya venció el término perentorio para su agotamiento.

Igualmente, afirmó que el artículo 626 del C.G.P derogó el inciso 2 del artículo 49 de la Ley 675 del 2001, la que indicaba que la fecha para interponer la acción contaba a partir de la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta, de allí que el término debe contarse desde el momento de la reunión de la asamblea y no a partir de la comunicación del acta, con independencia de su existencia, porque lo que se reprocha o cuestiona no es un documento en sí, sino las decisiones que se tomaron en la asamblea de copropietarios.

3. De la alzada. En la oportunidad procesal pertinente la apoderada judicial de la demandante interpuso recurso de reposición y apelación, aduciendo que el término de caducidad de la presente acción debe contarse conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 47 de la Ley 675, que indica el término que tiene el administrador para poner a disposición de los propietarios copia completa del texto contentivo del acta de asamblea y, en esa medida, como hasta esa fecha los copropietarios conocieron el acta, debe contarse desde su publicación.

Esbozados así los motivos de disenso de la parte demandante, los cuales dieron lugar a la decisión apelada, procede la Sala, a decidir el recurso impetrado con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero indicar que, el legislador, al codificar nuestro Compendio Procesal Civil, tuvo a bien la implementación de una serie de exigencias encaminadas a precaver el desgaste innecesario del aparato judicial, para garantizar el éxito de los procesos y, además, evitar el proferimiento de fallos inocuos o carentes de relevancia jurídica, contrarios a la equidad y la justicia, caro cometido por el que se propende desde la presentación de la demanda.

Es así que, si la demanda cumple con las exigencias establecidas en el estatuto procesal, deberá devenir su admisión, y en caso contrario, habrá de rechazarse por las causales previstas en el artículo 90 del Código General del Proceso, que, para el caso en concreto, nos interesa término de caducidad de la acción de los actos de impugnación de asamblea.

Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en providencia del 24 de octubre del dos mil once (2011) Magistrado Ponente: Pedro Octavio Munar Cadena, advirtió que:

"Vale decir, entonces, que los plazos de caducidad determinan de antemano el lapso de vigencia del derecho, potestad o acción respectiva, la cual, en ese orden de ideas, nace con un inevitable término de expiración a cuestas. Así las cosas, cuando la acción judicial está sometida a un plazo de caducidad, la presentación idónea de la demanda no implica la interrupción de un término, sino la cabal ejecución del acto esperado, al paso que la no formulación oportuna del libelo comporta la extinción irremediable de tal potestad; es decir, que si la presentación de la demanda judicial apareja la inoperancia de la caducidad, ello no obedece a que la misma se interrumpa, cual sucede, v. gr. con la prescripción, sino a que por el ejercicio oportuno de la acción, aquella, obviamente, no se consuma.

"5. Así mismo, es preciso reparar en que el tiempo asume en la caducidad un singular cariz, en cuanto éste corresponde a la funcionalidad típica de la institución, de modo que se requiere únicamente su transcurrir para que operen sus efectos letales, esto es que el término constituye, por sí mismo, una condición para el ejercicio idóneo del derecho, un requisito del mismo, de manera que si éste no se realiza oportunamente, se extingue sin necesidad de la concurrencia de otros requerimientos, esto es, sin que sea menester v. gr. alegarlo.

"En fin, dado que con la caducidad se pretende la seguridad de las diversas relaciones jurídicas como premisa indispensable de la estabilidad del tráfico jurídico, mediante el señalamiento de un plazo - dies fatalis - que no se suspende y que, por ende, se cumple inexorablemente a la hora precisa, es factible que el juez pueda decretarla de oficio, pues resultaría inaceptable que vencido dicho plazo, se oyera al demandante cuya potestad ya se extinguió. Desde esta perspectiva es palmario que la caducidad opera automáticamente, esto es, que no es necesaria instancia de parte para ser reconocida". (Sentencia de 23 de noviembre de 2002. Exp. No. 6054)". (Subrayas propias del Tribunal).

2. En el caso *sub exánime*, el demandante formuló demanda verbal con miras a obtener una orden en contra de la Urbanización Conjunto Residencial Urbanización Sol de Plata P.H encaminada a dejar sin efectos el acta de asamblea que se surtió el día 26 de febrero*,* justificando su interposición tardía, en el hecho que sólo hasta el 20 de marzo pudo acceder al documento que hoy es objeto de cuestionamiento, pues a su criterio, los términos de caducidad de la acción deben contarse desde el momento en que se publica el acta y no desde el momento de celebración de la asamblea de copropietarios.

En ese orden de ideas, corresponde a esta judicatura, determinar si la decisión adoptada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado es acorde a la normatividad adjetiva al rechazar la demanda de impugnación de actas de asamblea, por encontrar configurado el fenómeno jurídico de caducidad de la acción, para lo cual, resulta necesario resolver el siguiente planteamiento: ¿A partir de qué momento comienzan a contarse los términos que rigen la acción de impugnación frente a decisiones tomadas en actas de asambleas de las unidades inmobiliarias? Sobre el tema, el artículo 382 del Código General del Proceso establece la oportunidad procesal que tienen las partes para formular la acción de impugnación de actas de asamblea, esto es:

"Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios ***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.***

De la norma transcrita se desprende sobre el mojón o calenda a partir de la cual empieza a contarse la caducidad de la acción, que éste empieza a correr de manera muy perentoria desde la celebración de la asamblea y hasta dos (02) meses siguientes a la fecha del citado acto, término dentro del cual sólo es posible intentar la impugnación de las decisiones que en ellas se tomen, con la única excepción de que

cuando se requieran formalidades de registro, o en su defecto, cuando existan circunstancias especiales que pudieran en cierta medida afectar el conteo de los términos de su interposición, como sería el caso la suspensión que se originó con ocasión de la Pandemia Covid 19 para citar algún ejemplo.

En efecto, a fin de dar una respuesta a los planteamientos previamente expuestos, resulta relevante traer a cita la Sentencia STC 12218-2021 del 17 de diciembre del 2021, en donde la Corte Suprema de Justicia -en sede de tutela-, en un caso similar, no encontró antojadiza ni arbitraria las decisiones cuestionadas por vía de hecho, de cara al conteo de la fecha a partir de cual se deben contabilizar los términos de caducidad de las actas de asamblea de propiedad horizontal, oportunidad en la cual la Corte señaló:

"*De manera que, es clara la modificación que introdujo el Código General del proceso que en el tema viene rigiendo desde el año 201[6], fecha en que empezó 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 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; así como la posibilidad de encargar personas para la redacción del acta y el término en que deben hacerlo, y la forma de entregarlo a los propietarios, incluso en el parágrafo establece los pasos a seguir en el evento de que no se entreguen las copias. (subrayas propias del Tribunal). (…)*

[Así las cosas,] ***las decisiones que se tomaron en la asamblea que se tildan de vulneradoras de los derechos del demandante tuvieron su realización el día 25 de marzo de 2021, fecha a partir de la cual se debía contabilizar el término de caducidad ya indicado y según el acta de reparto de la Oficina Judicial que reposa en el expediente digital, fue del 18 de junio último (fuera del término…), 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 a[ú]n cuando la misma ley 675 citada, trae regulación al respecto, no existiendo ninguna duda en la norma a aplicar, máxime que la asamblea fue realizada en vigencia de la ley tantas veces citada… (Énfasis ajeno).***

En consonancia con el apartado jurisprudencial en cita, se advierte que efectivamente le asiste razón al Juez al declarar la

caducidad de la acción, en tanto no existe justificación válida por parte del promotor que justifique la mora transcurrida para presentar la acción, si se tiene en cuenta que las decisiones objeto de impugnación se tomaron en asamblea realizada el día 26 de febrero del 2022 y que solo hasta el mes de mayo de dicha anualidad promovió la acción, es decir, luego de haber transcurrido más de dos meses desde su celebración, superando con creces el término que la ley establece para su interposición, tal y como lo advirtió preliminarmente el juez cognoscente.

Ahora, pese a que el impugnante alega que los términos deben computarse desde la fecha de publicación del acta, lo cierto es que, revisados los medios probatorios allegados al plenario, no se constata que se trate de asuntos sometidos a registro, como sería el caso una reforma de los estatutos de la asamblea o exclusión de la junta directiva, casos que requieren la solemnidad del registro y por contera su publicación, aspectos que en el caso subjudice son ajenos a las actuaciones objetos de anulación.

En suma, como el recurrente no justificó que hubiere mediado algún acontecimiento idóneo que le impidiera instaurar oportunamente la demanda, es por lo que no queda otro camino diferente al Tribunal que confirmar el auto del veintiséis (26) de mayo del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado al interior del trámite del proceso verbal incoado por el señor Henry Farley Restrepo en contra del Conjunto Residencial Urbanización Sol de Plata P.H

Sin más consideraciones, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín****, Sala Unitaria de Decisión Civil,*

IV. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto con fecha del veintiséis (26) de mayo del dos mil veintidós (2022), proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado al interior del trámite del proceso verbal incoado por el señor Henry Farley Restrepo en contra del Conjunto Residencial Urbanización Sol de Plata P.H, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Devolver el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE,

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Hoja de firmas apelación de auto con radicado número 05001 31 03 003 2022 00140 01