

# MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA "Al servicio de la justicia y de la paz social"

A - 164

**Procedimiento:** Verbal

Demandante: Jhon Fredy Meneses Ochoa en nombre propio y en

representación de Mariana Meneses Duque.

**Demandados:** Edificio Alfonso Vargas Ramírez P.H.

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 022 2022 00240 01 Procedencia: Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín

**Asunto:** Revoca decisión apelada

## Medellín, veinte (20) de octubre del dos mil veintidós (2022)

Procede la suscrita magistrada a resolver el recurso de apelación que, en subsidio del de reposición, interpuso la parte demandante contra el auto proferido el 28 de julio de 2022 —asignado por reparto a este despacho el 8 de septiembre pasado-, que rechazó la demanda por caducidad de la acción.

#### **ANTECEDENTES**

El señor Jhon Fredy Meneses Ochoa, actuando en nombre propio y en representación de Mariana Meneses Duque, presentó demanda pretendiendo principalmente la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas por la asamblea de propietarios del edificio Alfonso Vargas Ramírez P.H., vertidas en el acta 001 del 24 de febrero de 2021 y, subsidiariamente, deprecó la ineficacia e inexistencia de las mismas. En síntesis, como sustento de sus reclamos expresó que la reunión que dio lugar al acta mencionada no se realizó ni estuvo precedida de una citación a la misma, de ahí que no haya contado con el quorum necesario para la validez de lo en ella acordado. Acta que consigna la autorización a la administradora Paula Andrea Duque para gestionar ante la Curaduría de Medellín la licencia de construcción para la adición del piso 4 más mansarda, legalizar las modificaciones y reformas que se hicieron al edificio, así como suscribir la escritura de reforma y/o adición del reglamento de propiedad horizontal.

## **DECISION APELADA**

El juzgado de origen, mediante auto del 28 de julio de 2022, rechazó «*la demanda por medio de la cual se pretende la impugnación de las actas de asamblea [porque] fue presentada por fuera de los dos (2) meses que establece el artículo 382 del Código General del Proceso, y en ese sentido operó el fenómeno de caducidad de la acción».* 

# **DE LA IMPUGNACIÓN**

La apoderada de la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio apelación, argumentado, en esencia, que para efectos de contabilizar el término de caducidad de la acción debe tenerse en cuenta que la parte actora solo vino a tener noticia de la decisión cuestionada el 14 de junio de 2022, por lo que resultaba imposible que antes de esa fecha conociera de su existencia y, por consiguiente, ejerciera las acciones legales. Consideró que se está desconociendo el derecho a la justicia social al auspiciar un acto ilegal, ya que «la administradora del edificio y los demás firmantes del acta de asamblea... realizaron un acta de papel, lo fecharon a su deseo, la presentaron para un trámite administrativo un año después -según la fecha del acta- y [se] está obteniendo provecho de la misma, acta que como ya se manifestó adolece de varios vicios». Agregó que al rechazar la demanda se contraviene la ley 675 de 2001, «que expresamente regula la forma en la que se debe convocar a la asamblea extraordinaria, las obligaciones que tiene la administradora de publicar las actas de asambleas, y desde ese postulado los copropietarios puedan ejercer las acciones a que haya lugar».

## **CONSIDERACIONES**

Centrados en el tema que suscita la alzada, es preciso aludir que el término para impugnar las decisiones adoptadas por las asambleas generales de propietarios se regía otrora, por el inciso segundo del artículo 49 de la ley 675 de 2001, a cuyo texto la impugnación *solo* podía intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. No obstante, el apartado normativo esbozado fue derogado, desde el 1º de enero de 2016, por el literal c) del artículo 626 del CGP en concordancia con el numeral 6 del artículo 627 del mismo Estatuto Procesal<sup>1</sup>,

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Cfr. Mediante Acuerdo PSAA15-10392 la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura acordó que el Código General del Proceso entraría en vigencia n todos los distritos judiciales del país a partir del 1° de enero de 2016.

quedando incólume únicamente su inciso primero, atinente a que «[e]/ 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, el plazo para el ejercicio de la acción se rige actualmente por el artículo 382 ibídem, del siguiente tenor literal:

«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.»

(negrita extra-texto)

Así, de observarse que en determinado caso el ejercicio de la acción impugnaticia se halla afectado por el fenecimiento del término de que trata el canon citado, el juez deberá, en cumplimiento del artículo 90 del CGP rechazar la demanda y ordenar la devolución de los anexos, ora por mandato del artículo 278 *ibídem* declararlo mediante sentencia anticipada, total o parcial, si la advierte con posterioridad a la admisión de la demanda. Por cierto, memórese que los preceptos indicados son de orden público y de obligatorio cumplimiento, de conformidad con el artículo 13 del CGP, y por ende, en ningún caso puedan ser derogados, modificados o sustituidos por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Finalmente, es importante memorar que la caducidad 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... es de carácter perentorio, de orden público, no renunciable en consecuencia por los particulares y no susceptible de interrupción ni suspensión civil, como ocurre con la prescripción. Se trata en este caso de un plazo prefijado por la ley para el ejercicio del derecho de acción, a cuyo vencimiento se produce fatalmente la decadencia del derecho a reclamar que se ponga en movimiento la actividad de la rama judicial del Estado para proveer, mediante sentencia, sobre esa pretensión y, precisamente por ello, la caducidad autoriza al funcionario judicial para rechazar de plano la

demanda cuando de ella o sus anexos aparezca la extinción del 'término de caducidad para instaurarla' (art. 85, C.P.C.), doctrina reiterada entre otros, en fallos de 2 y 16 de agosto de 1972 (G.J., tomo CXXXIII, pág.84), 5 de abril de 1973, 5 de diciembre de 1974, 29 de abril, 20 de junio y 4 de julio de 1975 y, recientemente, en sentencia No. 269 de 19 de julio de 1990 (Ordinario Rubiela de Jesús y Elsy de Jesús Parra contra Zoila de Jesús Londoño y otros)" (cas. civ. Sentencia de 22 de febrero de 1995, Exp. Nº 4455).<sup>2</sup>

(negrita fuera de texto original)

### Del caso en concreto

Con vista al escrito de la demanda, refulge que la inconformidad del recurrente radica principalmente en que la reunión de la asamblea que condujo a la elaboración y, por consiguiente, al contenido del acta 001 del 24 de febrero de 2021, nunca llevó a cabo. Así se extrae de la lectura de la demanda, en general, en cuyo hecho décimo cuarto se indicó que «[e]s un acta de papel, elaborada con el único fin de ser presentada en el trámite a realizar en la curaduría cuarta de Medellín, ya que, la reunión de copropietarios no se llevó a cabo». La aseveración aludida guarda correspondencia con el contenido del escrito presentado por el actor a la Curaduría Cuarta de Medellín, el 14 de junio de 2022, para oponerse al trámite 05001-4-22-225, en el cual informó a dicha autoridad que «el acta 001 del 24 de febrero de 2021 -asamblea extraordinaria- no cumple con los requisitos legales, ya que la asamblea nunca se celebró, tanto es, que no consta citación para la misma...». En armonía con los antelados supuestos el actor deprecó de forma subsidiaria a la nulidad absoluta, las declaraciones de ineficacia e inexistencia de la reunión prenotada, aunque a decir verdad la pretensión principal luce carente de fundamentación fáctica en tanto los hechos narrados apuntan a la declaración de inexistencia propuesta como subsidiaria.

Ahora, de cara al soporte fáctico que cimienta las pretensiones, y al margen de las discusiones teóricas que pudieran suscitarse respecto al tema de los institutos que comprende, en términos generales, el concepto de ineficacia<sup>3</sup>,

<sup>2</sup> Cfr. Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 28 de abril de 2011 (Rad: 41001-3103-004-2005-00054-01 M.P. William Namén Vargas)

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Cfr. Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, SC 6 ago. 2010, exp. 2002-2010, reiterada en SC 13 dic. 2013, exp. 1999-01651-01, y SC1301 may. 2022, exp. 2015-00944-01: «dentro de tal escenario suelen distinguirse... tres categorías de acuerdos ineficaces en términos genéricos: los inexistentes, los inválidos y los inoponibles; así, puede decirse que el negocio jurídico

cabe destacar que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da lugar a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de domino particular, la cual, indudablemente, está en la posibilidad de obligarse mediante actos jurídicos expresados de forma unilateral o bilateral. Y ello es así porque dicha persona tiene por objeto administrar los bienes y servicios de uso común, manejar los asuntos de interés para los propietarios, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, artículo 32 de la ley 675 de 2001. Aunado a ello, el artículo 38 del cuerpo normativo mencionado indica que la asamblea general de propietarios se erige como el órgano de dirección de la persona jurídica, de ahí que a ella corresponda aprobar, entre otras decisiones, las vinculadas con las reformas al reglamento de propiedad horizontal; la desafectación de bienes y la reconstrucción del edificio o conjunto. De ese modo las cosas, necesariamente se colige que la asamblea estaría llamada a cumplir con las disposiciones legales para obligar a la persona jurídica que dirige, concretadas en aquellas que dotarían de existencia, validez y eficacia sus actos o decisiones.

Con ocasión del marco descrito considera esta funcionaria que, en el asunto *sub examen*, el estudio de la estructuración de la caducidad, desde la fase liminar, debe abordarse con mayor rigor cuando lo que se pretende es la declaratoria de inexistencia de los actos o las decisiones de la asamblea de propietarios, por las siguientes razones:

(i) El artículo 49 de la ley 675 de 2001, no se instituye como el precepto habilitante para solicitar la declaración de inexistencia de las decisiones o actos de la asamblea de propietarios, en tanto ese canon se concreta en la

.

es ineficaz cuando se opone a una norma imperativa, lo cual significa que la ley puede contemplar, y en efecto prevé, frente a los casos de violación de normas imperativas, consecuencias distintas; son éstas, precisamente, las que propician la necesidad de distinguir entre condiciones para la existencia, la validez y la eficacia. (...) Ahora bien, la citada forma de ineficacia —la inexistencia opera, por regla general, de pleno derecho, en el sentido de que cuando uno de los motivos a través de los cuales se la concibe brota en forma diamantina u ostensible, se produce automáticamente, ipso iure, sin necesidad de un fallo judicial que la declare; de este modo, una vez comprobada por el juez, ello impedirá que este pueda acceder a pretensiones fundadas en un pacto con una anomalía tal, porque para ello tendría que admitir que el mismo sí satisface a plenitud las mencionadas condiciones esenciales generales al igual que las similares atinentes al específico asunto del que se tratare; en caso de que no, reitérase, en la hipótesis de que no reúna los unos y los otros, el convenio no producirá efecto alguno, sin que sea menester de un pronunciamiento que así lo reconozca, pues basta que el juez constate la deficiencia que de manera palmaria la tipifique para que descalifique las súplicas que se pudieran fundar en el pacto que la ley tiene por inexistente; contrariamente, en las hipótesis en que la mentada anomalía no se evidencie en forma manifiesta, sino que exija la decisión respectiva de la jurisdicción, cual sucede si el acto existe de manera aparente, le tocará entonces al interesado destruir, ya a través de la acción ora de la excepción, esa apariencia (acto putativo)" (se resalta).»

posibilidad de refutarlos «cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal», lo que permitiría deducir que las actuaciones cuestionadas deben ser existentes. (ii) El artículo 382 del CGP al establecer esta clase de acciones parte de la base de la existencia del acto o decisión, no de otra manera puede entenderse que «solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo», por demás los actos inexistentes no requieren declaración judicial, luego no hay razones atendibles para supeditarlos a las reglas de caducidad de la acción de que trata el artículo 382 del CGP. (iii) Si la existencia del acto se cataloga de aparente y por lo tanto ha de requerir del pronunciamiento jurisdiccional para ser derruido<sup>4</sup>, a juicio de la suscrita magistrada, en la etapa inicial del proceso no es posible establecer con precisión las circunstancias fácticas que gravitan sobre el acto y la forma en que su apariencia fue exteriorizada y/o conocida por el demandante que afirma su no realización.

Rechazar la demanda acudiendo, sin más, a las reglas de la caducidad, eventualmente podría sacrificar los derechos de quien debate la existencia del acto o decisión, derivar en el abuso de prerrogativas legales y obviaría de forma flagrante la regla de interpretación contenida en el artículo 11 del CGP, consistente en que «[a]l interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.»

Las anteladas precisiones cobran vigor para advertir que la demanda debe analizarse en atención a los hechos relacionados como fundamento de las pretensiones, exigiéndose del funcionario judicial examinar minuciosamente si todas ellas están realmente sustentadas y si todas están sujetas a término de caducidad (artículo 90 en concordancia con el 80 y 382 del CGP). En tal sentido, este Despacho revocará el proveído de origen para en su lugar

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Cfr. Ibíd.

ordenar al Juzgador de primer grado que proceda nuevamente al estudio de la demanda teniendo en cuenta los planteamientos anteriores y obrado conforme a las disposiciones legales citadas. Por lo expuesto, la suscrita magistrada

### **RESUELVE**

**REVOCAR** el auto de fecha y procedencia indicadas, para en su lugar ordenar al Juzgador de primer grado que proceda nuevamente al estudio de la demanda teniendo en cuenta lo considerado en esta providencia.

**NOTIFÍQUESE** 

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

**MAGISTRADA** 

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: 26febddd05d790e07e15ee60d4d1f4edf568f6709a5d2cdac432553d07c9da20

Documento generado en 21/10/2022 06:47:01 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica