TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veinticinco de mayo de dos mil veintidós

Tipo de pretensión:	Impugnación de actos
Procedencia:	Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Oscar Ignacio Pérez Muñoz
Demandados:	Edificio Sotoverde P.H
Radicado:	**05001 31 03 011 2020 00146 01**
Asunto:	**Revoca sentencia anticipada**

ASUNTO

La Sala decidirá el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia anticipada de fecha 16 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

1. La demanda (cfr. C. 01 arch 1.1.)

El 2 de marzo de 2020, Óscar Ignacio Giraldo Palacio demandó al Edificio Sotoverde Propiedad Horizontal. Como fundamentos de la demanda se afirma lo siguiente:

El demandante es locatario del apartamento 508 del Edificio Sotoverde Propiedad Horizontal. Afirma ser cocinero de profesión. Señala que organiza

semanalmente "reuniones culinarias" en el apartamento que habita, para compartir con amigos. Esto ha molestado a personas del consejo de administración del edificio, quienes alegan razones como el uso excesivo del ascensor, los parqueaderos de visitantes; en suma, un uso mercantil de una unidad inmobiliaria destinada al uso habitacional, contraviniendo el reglamento de propiedad horizontal.

El 3 de diciembre de 2018 el consejo de administración impuso al demandante una multa por valor de $293.000, supuestamente por desarrollar en el apartamento actividades comerciales ajenas a su destinación estatutaria. Se alega que esta sanción se impuso sin pruebas ni garantías de defensa y contradicción, vulnerando el debido proceso. Esta decisión se impugnó y fue confirmada.

El 16 de diciembre de 2019 -con fecha errada del 3 de diciembre de 2018 en el encabezado- el consejo de administración impuso mediante resolución una multa a cargo del demandante por valor de $586.000, por destinación comercial de un inmueble de uso habitacional. Se afirma que esta multa se notificó al actor el 27 de enero de 2020.

El demandante alega que esta sanción se le impuso a pesar de no existir pruebas en su contra y con vulneración al debido proceso, pues afirma no ejercer en el apartamento una actividad comercial.

Además, se alegan violaciones a su privacidad por parte de la administración del edificio, obligando a sus visitantes a llenar formatos y absolver interrogatorios para ingresar a su apartamento.

Con base en lo anterior el demandante pretende que se declare la ilegalidad de la sanción que se le notificó el 29 de enero de 2020 y su consecuente nulidad. Asimismo, se pretende que se cese el "hostigamiento" del que se considera víctima por parte del consejo de administración del edificio.

2. **Remisión al competente, modificación de las pretensiones y admisión de la demanda (cfr. c. 01 archs. 1.3., 1.7, 1.8 y 2)**

Mediante auto de fecha 6 de julio de 2020, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Medellín declaró su incompetencia para conocer del asunto y dispuso su remisión a los juzgados de circuito.

El asunto se repartió al Juzgado Once Civil del Circuito que inicialmente inadmitió la demanda. Por indicación del juzgado como condición de admisibilidad, entre otras modificaciones, se retiraron los hechos de la demanda relacionados con la perturbación de la tenencia y la pretensión tercera sobre la orden de cesación de los "hostigamientos" frente al demandante y sus visitantes, manteniéndose solo la pretensión de nulidad de la sanción del 16 de diciembre de 2019.

Cumplidos los requerimientos del juzgado, se admitió la demanda el 11 de septiembre de 2020.

3. **La contestación a la demanda (cfr. c.01 arch. 2.2. e.d.)**

El 20 de octubre de 2020 el representante legal de la propiedad horizontal contestó la demanda. Sobre los hechos que la fundamentan, se alega que el señor Pérez Muñoz ha dictado clases de culinaria en el apartamento que habita. Lo anterior se califica como un cambio de destinación del inmueble que pasa de ser residencial por disposición estatutaria, a ser comercial por el uso efectivo que la ha dado el demandante.

Se alega que el reconocimiento del demandante de haber tomado varios parqueaderos en arrendamiento para recibir a sus comensales, realizado en la demanda, es una confesión de su actividad comercial. Se niega que exista persecución, o violaciones de la privacidad, aunque se reconocen llamados de

atención al demandante por el uso indebido del apartamento.

Se acepta la imposición de la multa por $586.000, advirtiendo que previamente se han hecho distintos requerimientos al demandante, quien presentó sus descargos. Se alega que la sanción se impuso con pruebas, el concepto de un especialista en Consultorías Empresariales.

Como excepción se propone la caducidad de la acción, con base en lo dispuesto en el artículo 62 de la ley 675 de 2001.

4. **Solicitudes de impulso, requerimientos a la parte demandada y la disposición de dar por no contestada a la demanda (archs. 2.2.1, 2.3. – 2.7)**

Previa solicitud de impulso procesal por parte del actor, el juzgado requirió a la parte demandada para que contestara la demanda a través de apoderado. Ante el silencio de la parte, se expidió auto advirtiendo que la demanda se tendría por no contestada.

5. **Sentencia anticipada (cfr. arch. 2.8)**

En la sentencia se desestimaron las pretensiones por encontrarse probada la caducidad.

Se verifica que la resolución mediante la cual se impuso la sanción se dio el 16 de diciembre de 2019. A partir de ello, se considera que como ese acto no está sujeto a registro, "necesariamente" debe computarse el término de caducidad desde la fecha de resolución. Así, aplicando el término de caducidad de dos meses previsto en el artículo 382 del CGP, ésta habría operado el 17 de febrero de 2020. Sin embargo, la demanda sólo se habría interpuesto hasta el 2 de marzo de 2020, cuando ya había ocurrido la caducidad.

6. Apelación y su sustentación (cfr. c. 01 arch. 2.9 y c. 02 arch. 07)

Se alega que la norma aplicable sobre términos de caducidad en este caso es el artículo 62 de la ley 671 de 2001, porque lo que se impugna es una decisión sancionatoria y no un acta de asamblea de copropietarios.

Se alega que la sanción que se impugna habría sido notificada al demandante el 27 de enero de 2020, por lo que la caducidad operaría el 27 de febrero del mismo año. Sin embargo, se alega que la solicitud de conciliación extrajudicial se presentó el 13 de febrero de 2020, la audiencia el 21 de febrero y el registro de no acuerdo se expidió el 24 del mismo mes. Por lo cual, descontando los 12 días de suspensión, la caducidad sólo operaría hasta el 11 de marzo del mismo año.

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Atendiendo los reparos del actor frente a la sentencia de primera instancia, la Sala resolverá el recurso a partir de dos interrogantes, uno jurídico y otro fáctico:

¿Cuál es la norma que establece el término de caducidad frente a los actos sancionatorios de un consejo de administración de una propiedad horizontal frente a uno de los locatarios de una unidad privada del edificio o urbanización?

En este caso ¿cuáles son las fechas que deben tomarse en cuenta para el cómputo de los términos de caducidad?

2. Fundamentos Jurídicos

El artículo 62 de la ley 671 de 2001 establece una facultad a favor de los propietarios de bienes privados en una propiedad horizontal; a saber, la facultad de impugnar judicialmente las sanciones que le impongan los órganos de administración de la copropiedad por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La misma disposición señala un término de caducidad para ejercer esa facultad: "*la impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción*".

No obstante, el artículo 382 del Código General del Proceso, señala que las demandas de impugnación de actos o decisiones de cualquier órgano de personas jurídicas de derecho privado podrán impugnarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del respectivo acto o de su inscripción en el registro correspondiente, si ese es el caso.

Si bien el artículo 62 de la ley 675 es una norma especial que regula específicamente la impugnación de sanciones impuestas al propietario de un bien privado en un régimen de propiedad horizontal, esta Sala considera que la norma aplicable es el artículo 382 del Código General del Proceso por tres razones:

- Se trata de una norma procesal posterior;

- Es una norma de un estatuto procesal, que entre sus finalidades ha tenido la de unificar términos procesales establecidos en distintas leyes especiales -como la ley 671-; y

- Se trata de una norma que prevé un término más garantista del derecho de acceso a la administración de justicia, manteniendo un límite razonable a favor de la seguridad jurídica -2 meses-.

Ahora bien, el término previsto en el artículo 382 del CGP debe interpretarse sistemáticamente con los principios básicos del debido proceso sancionatorio, en especial con las reglas que regulan la notificación de tales actos.

La literalidad del artículo 382 del CGP señala que el término de caducidad comienza a desde la inscripción del acto en el registro correspondiente, o en su defecto desde *"la fecha del acto respetivo"*.

Bajo el primer supuesto, la inscripción del acto en el registro correspondiente es el medio a través del cual se garantiza su publicidad, lo que a su vez garantiza el ejercicio oportuno de los medios de impugnación previstos en la ley.

Por otro lado, si se trata de actos sancionatorios particulares no sujetos a registro, el conocimiento y ejercicio efectivo de los medios de impugnación a favor de la persona sancionada, depende de que se haya realizado una notificación efectiva del acto sancionatorio, conforme al procedimiento previamente reglamentado que deba aplicar quien impone una sanción.

En el caso de las sanciones que impongan los órganos de administración de una propiedad horizontal, la legalidad de la sanción, del procedimiento para imponerla y los medios de notificación para darla a conocer al afectado, deben realizarse de conformidad con la regulación previamente existente en el reglamento de propiedad horizontal, atendiendo lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, lo que marca el inicio de cómputo del término para impugnar un acto particular de contenido sancionatorio, no es la fecha en que se expida la sanción, sino la fecha en que ésta se notifica efectivamente a la persona sancionada, de conformidad con el reglamento de propiedad

horizontal.

Por otro lado, el término de dos meses que establece el artículo 382 del CGP puede interrumpirse o suspenderse bajo los supuestos legales. Uno de esos supuestos está previsto en el artículo 21 de la ley 675 de 2001: la presentación de una solicitud de conciliación extrajudicial suspende el término de prescripción o de caducidad hasta que se logre el acuerdo conciliatorio o hasta que se expida el acta de no conciliación.

En consecuencia, para casos como el que nos ocupa, el cómputo de dos meses que establece el artículo 382 del CGP se cuenta desde la notificación efectiva del acto sancionatorio al afectado conforme al reglamento de propiedad horizontal, descontando el tiempo de suspensión en razón de los intentos de conciliación extrajudicial.

3. Caso concreto

En el cómputo que se realizó en primera instancia para declarar probada la prescripción, se tomó como fecha de inicio el 16 de diciembre de 2019, bajo la consideración de que esa era la fecha referida en la resolución sancionatoria.

El documento (Resolución 001) que contienen la sanción se encuentra a fls. 26-27 del arch. 1.8 c.1. Este documento tiene dos fechas: una al comienzo, bajo el título, "3 de diciembre de 2018"; y otra hacia el final del documento, antes de las firmas, "16 de diciembre de 2019"

Además de la contradicción evidente entre ambas fechas, lo cierto es que ninguna de ellas es conclusiva respecto de la notificación efectiva de la sanción al señor Óscar Ignacio Pérez Muñez, que es precisamente el momento desde el cual debe realizarse el cómputo.

En efecto, según el artículo 60 de la ley 640 de 2001, el procedimiento sancionatorio debe ceñirse a la regulación previa y expresa en el reglamento de propiedad horizontal, incluyendo las previsiones sobre notificación. Se trata, además, de una exigencia mínima de razonabilidad para el ejercicio de una potestad sancionatoria, en relación con las garantías procesales fundamentales correlativas, incluida la posibilidad real de impugnar judicialmente tales decisiones.

En el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Sotoverde P.H., artículo 45, (cfr. fls. 112 y s.s. c.01 arch. 1.8.1.), se establece el procedimiento para la imposición de sanciones. En él se indica que la notificación de la sanción deberá ser por escrito.

Sobre la fecha de notificación al demandante se tiene la afirmación del actor en la demanda. En el hecho sexto (cfr. c.01 fl. 8 arch. 1.8.), éste señala que la notificación escrita se dio el 27 de enero de 2020.

Dado que el juzgado dio por no contestada la demanda (cfr. c.01 arch. 2.5), lo procedente era aplicar la presunción de veracidad del artículo 97 del CGP, por tratarse de un hecho susceptible de confesión, y tener por cierta la fecha de notificación afirmada por el actor. Cabe anotar que en la contestación a la demanda declarada irregular, éste hecho no se niega ni se contradice.

Si se parte del 27 de enero de 2020 para el cómputo de la caducidad y se tiene en cuenta que la demanda se presentó el 2 de marzo del 2020, resulta claro que no ha operado la caducidad, pues los dos meses del artículo 382 del CGP se cumplirían sólo hasta el 27 de marzo del mismo año. Esto se refuerza si se considera que el juzgado ignoró en sus cómputos la suspensión del término de caducidad entre el 13 y el 24 de febrero de 2020, en razón del intento de conciliación extrajudicial.

Por otro lado, si el juzgado tenía dudas fundadas sobre la fecha efectiva de

notificación de la sanción al demandante, en lugar de tomar la fecha en la que se imprimió la resolución -además incierta por la contradicción entre la fecha del encabezado y la fecha de las firmas-, pudo haber adelantado actividad probatoria de oficio para averiguar cuándo se die efectivamente la notificación, en lugar de cerrar el derecho a impugnar la sanción mediante una sentencia anticipada.

En consecuencia, la sentencia anticipada de primera instancia debe revocarse y en su lugar se dispondrá continuar el trámite de la pretensión, atendiendo el procedimiento respectivo.

COSTAS

De conformidad con el artículo 365.4 del CGP, se condena en costas a la parte demandada.

Como agencias en derecho si fijará una suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con los parámetros del Acuerdo PSAA16 10554 del CSJ, art. 5, se fijará una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

FALLA:

Primero: Revocar la sentencia anticipada del 16 de noviembre de 2021 proferida por el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Medellín. En su lugar, continúese con el trámite correspondiente a la pretensión.

Segundo: Se condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

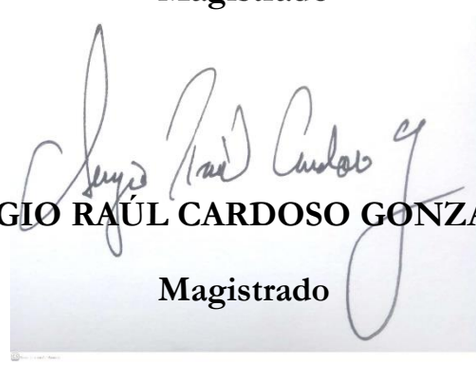
Notifíquese y cúmplase;

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado