

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ, .D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2.022)

Radicado 1100131030 13-2018-00369 00

DEMANDANTE: PARQUEADEROS YA S.A.S.

DEMANDADA: CENTRO COMERCIAL EL LAGO –UNILAGO- P.H.

Procede el Juzgado a dictar sentencia escrita, teniendo en cuenta que se agotó la ritualidad procesal pertinente.

I Hechos

1.1.La sociedad PARQUEADEROS YA S.A.S. es propietaria de los parqueaderos 1 al 119, y de los depósitos 1 al 18 ubicados en el sótano del edificio del Centro Comercial el Lago Unilago.

1.2. Que de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal los predios ubicados en el sótano del edificio tienen administración independiente, por lo que, no tienen coeficiente de copropiedad para el cobro de gastos de administración.

1.3.Señaló que para la convocatoria a la asamblea del el 21 de marzo de 2018 la convocatoria a ésta, se efectuó el 7 de marzo de 2018, es decir, con 13 días de anticipación, cuando la norma indica que debe hacerse con 15 días de anticipación.

1.4. Agregó que la convocatoria a la asamblea de copropietarios se efectuó por medios electrónicos, lo cual, según, no es válido, conforme lo prevé el art. 56 de la Ley 1437 de 2011.

1.5. Indicó que el acta número 54 no incluye elementos básicos, tales como,

el nombre o la calidad de los asistentes, es decir, si son copropietarios o actúan mediante apoderado.

1.6. Mencionó que las actas, según la Ley 675 de 2001 (arts. 45, 47, 83 y 88 de la Ley 675 de 2001, deben contener el nombre y calidad de los asistentes y su respectivo coeficiente. Tampoco se establece con detalle el quorum existente para cada votación (votos positivos, negativos y en blanco).

1.7. Señaló que, cuando se estableció el quorum del 86.171, en el punto dos del orden del día se indicó lo contrario, el 66,284.

1.7. Por último, indicó que fueron aprobados los estados financieros, sin haberse aprobado las compensaciones.

II. Pretensiones

2. Con base en los anteriores hechos solicitó:

2.1. Que se declare la ineficacia de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios del Centro Comercial el Lago Unilago P.H. contenidas en el acta número 54 del 21 de marzo de 2018, porque no se cumplieron los requisitos de Ley respecto de la convocatoria y el quorum para deliberar.

2.2. Como subsidiaria solicitó, la “*inexistencia*” de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios del Centro Comercial el Lago Unilago P.H. contenidas en el acta número 54 del 21 de marzo de 2018, por cuanto no se cumplió el quorum para deliberar y decidir.

2.3. Como segunda subsidiaria, la “nulidad” de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios del Centro Comercial el Lago Unilago P.H. contenidos en los puntos 10 y 15, acta número 54 del 21 de marzo de 2018, puesto que contrarían las normas previstas en la ley, como propuesta de reforma del reglamento.

III. Contestación de la demanda

3.1 La copropiedad demandada, compareció personalmente al presente asunto a través de apoderado judicial, y dentro de la oportunidad legal,

propuso las siguientes excepciones de mérito que tituló:

a) *Cumplimiento de los requisitos exigidos para realizar la convocatoria:*

La cual sustentó en que la demandante -Parqueaderos Ya S.A.S.- fue citada a la asamblea de copropietarios con antelación a los 15 días calendario a través de correo electrónico registrado en la administración de la demanda parquederosya@hotmail.com.

Agregó, que de conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 527 de 1999, el mensaje de datos es equivalente a una comunicación escrita.

En ese contexto, indicó señaló que la citación fue remitida el 5 de marzo de 2018, es decir, con la antelación 15 días calendario al 21 de marzo de 2018, y además, Parqueaderos Ya S.A.S., confirmó el correo como recibido.

b) *Cumplimiento de quorum de cumplimiento decisorio en la aprobación del punto 15 del orden del día, esto es la aprobación del presupuesto para el año 2018.*

Frente a la aprobación del presupuesto para el año 2018, indicó que fue aprobado por el 60.184 %. Cumpliéndose lo previsto en el art. 45 de la Ley 675 de 2001.

c) *Legalidad de las decisiones aprobadas en el punto 10 del orden del día.*

Sobre esta decisión, enfatizó que el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, expresa que se requiere de mayoría calificada del 70 % de los coeficientes de la copropiedad para la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

Que para el caso concreto, se indicó que en el desarrollo de la asamblea *¿está de acuerdo que se incluya a Parqueaderos YA dentro del listado de gastos para hacer la liquidación de las cuotas de administración?* Para esta decisión, según señaló, se contó con el 89.05 % del coeficiente de propiedad, es decir, que había quorum para someter a votación.

Que al realizarse la votación, más del 70% del coeficiente votó, sí, esto es, el 76,731 % accedió a que Parquaderos YA S.A.S. fuera incluido dentro del listado de gastos para hacer la liquidación de cuotas de administración.

Respecto del ajuste al coeficiente de la copropiedad establecido en el artículo 19 de la escritura pública 2705 del 4 de octubre de 2002, de la Notaría 33 del Circulo de Bogotá, manifestó que es punto no fue aprobado, ya que requiere mayoría calificada del 70%.

Refirió, que la anterior propuesta, fue votada en dos ocasiones, ambas con votación del 66.50 % en las que se accedía, sin embargo, no logró ser aprobada por la mayoría calificada, pues no el alcanzó el 70 %.

No obstante, indicó que lo sí fue aprobado por la mayoría (por el 64,77%) fue que el representante legal de la Copropiedad adelante las acciones legales para lograr que los artículos 19 y 22 del actual reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 2705 del 4 de octubre 2002 se ajuste a la ley 675 de 2001.

d) Excepción de mérito de supremacía de la ley 675 de 2001 frente a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal.

Defensa que sustentó en la actual situación que vive la copropiedad, porque Parquaderos Ya S.A.S. sociedad propietaria de los parqueaderos está incluida en el coeficiente para participar en la asamblea, sin embargo, no paga expensas, lo cual, trasgrede directamente el parágrafo del artículo 5º de la Ley 675 de 2001, por ende, al ser contrarias a derecho deben tenerse por no escritas.

3.2. De las excepciones de mérito se corrió traslado a la parte demandante, quien se opuso a su prosperidad.

3.3. Posteriormente, la demandante, presentó corrección a la demanda en cuanto a algunos hechos, sin embargo, el Despacho le dio trámite de reforma, por lo que se corrió traslado de ésta por el término de 10 días.

3.4 En replica a la reforma, adicionó sus excepciones *“Legalidad de las decisiones aprobadas en el punto 10 y 15 del orden del día, que el punto 15 del acta 54, fue aprobado por más del 50 % de los coeficientes presentes, “en donde se integraron la cuotas de administración aprobadas en el punto 10 y las cuotas de compensación”* para decir, en cuanto a la este punto, ello se encontraba aprobado en el acta 46 de la asamblea de copropietarios de 2014.

3.5. Agotada toda la ritualidad procesal que establecen los artículos 371 del C.G.P. y s.s. a las excepciones, este Despacho adelantó las audiencias de instrucción y juzgamiento que refieren los artículos 372 y 373 ídem.

3.6. Una vez evacuada la etapa instructiva y escuchados los alegatos de conclusión, el expediente ingresa al despacho para decidir la litis.

IV.- CONSIDERACIONES.

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos del proceso, como quiera que la competencia para conocer de la suerte de la acción le está adscrita en primera instancia a la especialidad y grado a la que pertenece este Juzgado, los litigantes ostentan capacidad procesal para ser parte, se encuentran representadas y la demanda es apta formalmente.

Antes de abordar el problema jurídico, resulta pertinente estudiar si hay caducidad de la acción, esto teniendo en cuenta que puede ser declarada oficiosamente sin que medie petición de parte (art. 278 del C.G.P.).

La Corte Suprema de Justicia ha indicado de vieja data 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". (resaltado fuera del texto)*¹.

De otro lado, sostiene el tratadista Hernán Fabio López Blanco 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”***. (resaltado fuera del texto).

De otro lado, sostiene el tratadista Hernán Fabio López Blanco, 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”***. (resaltado fuera del texto)².

De acuerdo con las pretensiones de la demanda, solicita principalmente la ineficacia, inexistencia y nulidad del acta de asamblea número 54 del 21 de marzo de 2018, en la que se llevó a cabo la sesión de la Asamblea ordinaria de copropietarios del Centro Comercial el Lago –Unilago- P.H. por haberse omitido requisitos y formalidades legales y la ausencia de quorum para deliberar.

Reza el artículo 382 del C.G.P. que *“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...”* - se resalta-.

De la norma transcrita se desprende un término perentorio de dos meses siguientes a la fecha del citado acto en los cuales se puede interponer la acción impugnación de las decisiones que en ellas se tomen, dando solamente una opción adicional, esto es, si la decisión requiere la formalidad de inscripción, el término se contabiliza a partir del momento en que ella se efectúe.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 19 de noviembre de 1976.

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

Por su parte el artículo 47 expresa que:

“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 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.

De la lectura de las anteriores normas, es clara la modificación que introdujo el Código General del Proceso, la cual entró en vigencia, 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 es la decisión como tal, no el acta; en tanto fue derogado el inciso 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.

Si bien en el artículo 89 del reglamento de la propiedad horizontal establece que *“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 presente reglamento de propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su 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 adiciones (sic) o complemente.*

Y según lo indicado por la demandante la publicación del acta número 54 de 2018, fue publicada el 18 de mayo de ese mismo año y es sobre dicha fecha que debe contabilizarse el término de los 2 meses.

Empero, es preciso indicar que el párrafo primero de la Ley 675 de 2001 establece que:

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.

Además, las normas del código general del proceso son de orden público y de estricto cumplimiento (art. 13 del C.G.P.); la modificación introducida con el artículo 382 tantas veces citado, es de efecto inmediato a partir de su vigencia, teniendo en cuenta que la H. Corte Constitucional estableció en sentencia C-832 de 2001:

“(…)

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.”

Y en la sentencia C- 619 2001 donde trató el tema de la vigencia de la ley en el tiempo refiriéndose al artículo 40 de 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 la asamblea del 21 de marzo de 2018 contenidas en el acta 54, y que se tildan contrarias a derecho y al reglamento, se puede establecer, que no están sujetas a registro. Ello quiere decir, que el término para impugnar se cuenta desde esa fecha y no desde que el acta fue publicada, ello porque el artículo 89 del reglamento de la copropiedad contraria la disposición vigente (art. 382 ídem), por lo que el término para impugnar los actos tomados en dicha reunión feneció el 21 de mayo de 2018.

Revisada el acta de reparto (folio 455 cuaderno uno tomo uno), encuentra esta judicatura, que la demanda fue presentada el 17 de julio de 2018, es decir, cuando

se había superado el término de ley para acudir a la jurisdicción civil e impugnar el acto o actos contenidos en el acta 54.

Por lo expuesto, quedó establecido que la acción se ha intentado por fuera de los términos contemplados en la norma en cita, pues se reitera, ello no dependía de la comunicación o publicación, teniendo en cuenta además, que no es el acta lo que se impugna sino la decisión o decisiones en las que además estuvo presente la demandante.

Como consecuencia de lo anterior analizado, se declarará la caducidad de la acción, sin que haya lugar a estudiar las excepciones de mérito, como quiera que no se cumple uno de los presupuestos para continuar con el análisis de la acción.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

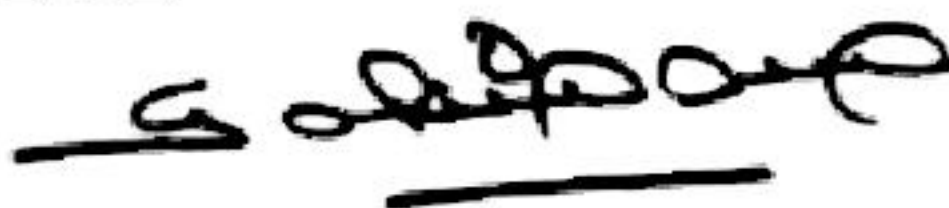
V. RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que operó la caducidad de la acción, por lo expuesto en la parte considerativa. En consecuencia

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda conforme a lo analizado en precedencia.

TERCERO: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada dentro de la demanda principal, Inclúyase en esta la suma de \$3'000.000.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

JUEZ