

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
Sala de Decisión Civil

Magistrada Ponente: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

ACTA N° 49

Cali, veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la **Sentencia Anticipada N° 013 de 2019**, proferida por el Juez Quince Civil del Circuito de Cali, en el proceso de Impugnación de Actos de Asamblea, iniciado por **Julio Cesar Hooker Mosquera y Vilma Bofill Ibarra**, contra la **Clínica Especializada del Valle P.H.**

II.- ANTECEDENTES.

1.- Pretende la parte actora se declaren nulas y sin efectos varios actos correspondientes a asambleas extraordinarias de la copropiedad celebradas entre los años 2006 a 2015 por no cumplir con los requisitos formales de la ley 675 de 2001.

Sustenta lo pedido en estos hechos:

Los actores son propietarios de los consultorios 405 y 406 del piso cuarto de la copropiedad demandada y en esa calidad y después de múltiples solicitudes, derechos de petición y actuaciones realizadas en el año 2017, lograron acceder a las copias de las actas de las asambleas extraordinarias de la copropiedad de fechas 25 de enero, 2 de junio y 22 de noviembre de 2006, 20 de noviembre de 2007, 17 de abril de 2014 y 22 de diciembre de 2015, encontrando que están viciadas de nulidad, toda vez que se incumplieron las exigencias legales para realizarlas, v gr, la administración no realizó la convocatoria a los copropietarios, unos copropietarios no acreditaron su representación legal, otros no lo hicieron con su calidad de apoderados y de algunos no se indica la calidad en que actúan, además las actas no fueron redactadas correctamente.

Dice que no se enteraron de la realización de dichas asambleas porque nunca fueron convocados a ellas, que la administración no publicitó las actas para conocimiento de los copropietarios en lugar visible de la cartelera de la administración, y que desplegadas las gestiones para acceder a las actas y una vez las conocieron procedieron a entablar esta acción de impugnación, que resulta oportuna y procedente pues no les aplica en sus circunstancias, el término de dos meses a que refiere el artículo 382 del CGP para presentar la impugnación.

2.- La entidad demandada responde pronunciándose sobre los hechos, oponiéndose a las pretensiones y formulando las siguientes excepciones: 1.- *Caducidad y/o prescripción de la acción de impugnación –artículo 382 del CGP-* por cuanto la demanda fue formulada en vigencia de tal norma y operó la caducidad y/o la prescripción de la acción de impugnación por cuanto para aquella época ya habían transcurrido con creces los dos meses siguientes a las fechas de los respectivos actos, que datan del año 2006 al 2015 y .- 2.- *Nadie puede alegar a su favor su propia culpa* Fundada en que los actores –propietarios- han sido negligentes y no ejercieron en oportunidad sus derechos, pese a que trabajan diariamente en el inmueble y se enteran de lo sucedido en él.

3.- El juez dicta SENTENCIA ANTICIPADA porque está probada la caducidad de la acción de impugnación de actas de asamblea propuesta- artículo 278 CGP en razón a que para la fecha de presentación de la demanda de impugnación el artículo 49- inciso 2 de la ley 675 de 2001, según el cual dicha acción podía intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, no está vigente por haberse derogado por el artículo 626 del CGP, siendo la norma aplicable el artículo 382 del CGP, según el cual la impugnación de actas de asamblea debe formularse en los dos meses siguientes a la fecha del respectivo acto, y como ese plazo estaba más que vencido para ese momento, operó la caducidad de la acción, y así lo declara, siguiendo con ello el precedente de esta Corporación.

4.- La parte actora APELA expresando y sustentando sus reparos contra el fallo de primera instancia en los siguientes términos:

El juzgado desconoció las condiciones especiales del caso pues a los actores les era imposible impugnar los actos dentro de los dos meses siguientes a su celebración porque no fueron convocados a ellas y no se enteraron de su realización, además la administración no las publicitó en lugar visible o en su cartelera. Solo conocieron de las asambleas después de varias actuaciones y derechos de petición sin tener certeza de su celebración, por lo que con la decisión se vulneran sus derechos al debido proceso, defensa y acceso a la administración de justicia pues queda demostrado que no puede aplicarse el término de caducidad en la forma señalada en el artículo 382 del CGP.

5.-Surtido el trámite prescrito en el decreto 806 de 2020- artículo 14, procede dictar sentencia, previas estas:

III.- CONSIDERACIONES.

1.- La competencia del Tribunal se circunscribe a los reparos concretos formulados y sustentados por el recurrente, por lo que debe entenderse, que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación, conforme a lo preceptuado en el artículo 328¹ del CGP.

2.- Según los reparos de la parte apelante, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si ha operado la caducidad de la acción de impugnación ejercida y cual la norma que rige actualmente el asunto. -

3.- El artículo 49 de la ley 675 de 2011 -*Régimen de la Propiedad Horizontal*-² dispone en relación a la impugnación de las decisiones de la asamblea general de copropietarios, que puede formularse por el administrador, el revisor fiscal o por los propietarios, cuando aquellas no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la copropiedad, con las excepciones contempladas en su párrafo relativas a decisiones que imponen sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Y en cuanto a su inciso 2, que disponía *“La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta (...)”* fue derogado por el literal c) del artículo 626 del CGP.

Al tenor de lo indicado en el artículo 382 del CGP *“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 acuerdo a actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción (..)”*

3.1.- Las anteriores disposiciones refieren a un lapso de tiempo para el ejercicio de la impugnación de actos de asambleas, esto es, a un plazo perentorio y de orden público para el ejercicio del derecho o la acción, vencido el cual opera **la caducidad**, que debe ser declarada por el juez

¹ CGP. Artículo 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

² Las normas de orden público de este Régimen aplican a las copropiedades que no adecuaron sus reglamentos a ella- artículo 86- en los términos de la C- 488-2002.

oficiosamente, rechazando la demanda – artículo 90 CGP- o dictando sentencia anticipada – artículo 278 ibidem-

La caducidad es entonces “una institución jurídico procesal a través del cual, el legislador, en uso de su potestad de configuración normativa, limita en el tiempo el derecho que tiene toda persona de acceder a la jurisdicción con el fin de obtener pronta y cumplida justicia. Su fundamento se haya en la necesidad por parte del conglomerado social de obtener seguridad jurídica, para evitar la paralización del tráfico jurídico. En esta medida, la caducidad no concede derechos subjetivos, sino que por el contrario apunta a la protección de un interés general. La caducidad impide el ejercicio de la acción, por lo cual, cuando se ha configurado no puede iniciarse válidamente el proceso³.”

Respecto a la aplicación de la ley procedimental, el artículo 40 de la ley 153 de 1887, hoy modificado por el artículo 624 del CGP contempla el principio del efecto general inmediato, sobre el que la jurisprudencia constitucional, entre otras en la C-619 de 2001, ha indicado lo siguiente: “El artículo 40 [de la Ley 153 de 1887] por su parte, como se recuerda, prescribe el efecto general inmediato de las leyes procesales... Ahora bien, a manera de resumen de lo dicho hasta ahora puede concluirse que, en materia de regulación de los efectos del tránsito de legislación, la Constitución solo impone como límites el respeto de los derechos adquiridos, y el principio de favorabilidad y de legalidad penal. Por fuera de ellos, opera la libertad de configuración legislativa. Con base en ello, el legislador ha desarrollado una reglamentación general sobre el efecto de las leyes en el tiempo, contenida en la Ley 153 de 1887, según la cual en principio las leyes rigen hacia el futuro, pero pueden tener efecto inmediato sobre situaciones jurídicas en curso. Tal es el caso de las leyes procesales, pues ellas regulan actuaciones que en sí mismas no constituyen derechos adquiridos, sino formas para reclamar aquellos”.

4.- En el anterior contexto, resulta claro que la norma procesal que rige el trámite de impugnación de actas de asamblea de copropietarios formulada por los actores en el año 2018 es el artículo 382 del CGP, en razón a que para aquél año el artículo 49 de la ley 675 de 2001 estaba derogado con la entrada en vigencia plena de aquella normatividad , siendo el lapso del citado artículo 382 el que aplica para la impugnación de las decisiones de las asambleas de copropietarios pues están reguladas en dicha norma ,que refiere a actos emitidos por “**cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado**”.

Es que la norma procesal rige hacia el futuro y de forma inmediata desde su vigencia, sin que el límite temporal que contempla el artículo 382 y la forma de ejercer la acción implique una vulneración del derecho de acceso a la justicia o de defensa de los copropietarios pues lo que se busca es racionalizar los procedimientos judiciales e imprimir seguridad jurídica a las

³ C-832-2001

relaciones allí trabadas, no siendo procedente entonces la aplicación ultractiva del derogado artículo 49 de la ley 675 de 2011 que pretende el apelante.

5.- Dirimido lo relativo a la disposición aplicable, habrá de analizarse si la acción de impugnación de las decisiones de asamblea que nos ocupan, se presentó por los actores en el lapso oportuno, o si operó la caducidad bajo las pautas del artículo 382.

Y desde ya habrá de indicarse que la caducidad no operó, por cuanto los actos impugnados son sujetos a registro, luego el término de los dos meses para proponer la impugnación contra ellos empieza a contar desde la fecha de la inscripción en registro, y no desde la fecha del respectivo acto como lo concluyó el a-quo.

5.1.- En efecto, la impugnación versa sobre actos de asamblea extraordinaria de copropietarios de la Clínica Especializada del Valle PH –C.E. V PH- contenidos en las siguientes actas:

acta del 25-01-06 – folios 4 a 8- *desafectación de zona común no necesaria tercer piso -70 mts²- para convertirse en unidad privada-*; **acta de 02-06-06** – folios 9 a 11- *desafectación de zona común no necesaria de tercer piso- 25.72 mt²- para convertirse en unidad privada- -;* **acta de 22-11-06-** folios 12 a 15- *desafectación zona común no necesaria -25.72mts²- para que forme parte de la unidad privada Banco de Sangre –;* **acta del 20-11-07** – folios 16 a 18 - *desafectación de áreas comunes en el primer piso, tercer piso, cubierta del piso 10 para un total de áreas de 1.592.96 mts² , creación de nuevas áreas de unidades privadas ,y adecuación del reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 de 2001;* **acta del 17-04-14-** folios 19 a 26- *desafectación área común no esencial en segundo piso – 36 mts²- para incorporarla a unidad privada y modificación de áreas a desafectar aprobadas en acta de 20 de noviembre de 2007- ,* **y acta del 22-12-15-** folios 36 a 42- *reforma al reglamento de propiedad horizontal para que en dicha escritura se incluyan desafectación de 46 parqueaderos como unidades privadas para convertirlos en parqueadero de visitantes -*, las cuales dejan en claro que los actos impugnados una vez formalizados, para lo cual se autorizó al representante legal en varias de las asambleas , son sujetos de registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos por corresponder a reformas del reglamento de propiedad horizontal y a actos de desafectación de zonas comunes y de zonas privadas sobre bienes inmuebles, tal como lo prescribía el derogado decreto 1250 de 1970 y hoy lo disponen la ley 1579 de 2012 y el DUR 1625 de 2011, así como la misma ley 675 de 2001.-

5.2.- Y revisado el expediente, se echa de menos el folio de matrícula inmobiliaria del edificio en general o de los correspondientes a las áreas privadas de propiedad de los actores u otros, en los que conste la inscripción de las modificaciones al reglamento de la propiedad horizontal

generadas por las desafectaciones de áreas comunes, privadas y creación de áreas privadas a que refieren los actos citados, de manera que prescribiendo el artículo 382 del CGP que el término de caducidad de dos meses allí previsto cuando se trata de “ **acuerdos o actos sujetos a registro** ” debe contabilizarse “ **desde la fecha de la inscripción** ”, queda en evidencia que no ha operado la caducidad pues para la fecha en que se presentó la demanda y a falta de prueba de la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos de los actos relacionados debidamente instrumentalizados, ese término no se demuestra fenecido pues en las citadas circunstancias ni siquiera ha empezado a correr.-

En este punto es importante indicar que el artículo 382 del CGP no hace distinción alguna en cuanto al tipo de registro del que tienen que ser susceptibles los actos impugnados, por ende no corresponde al juzgador hacer la distinción, como para entender que solo refiere al registro de actos societarios en la Cámara de Comercio; al contrario, al regular la disposición la impugnación de actos **de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado**” deja en evidencia que aquellos actos pueden precisar de otros tipos de registro, como sucede aquí con los que nos ocupan que son susceptibles de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

5.3.- Finalmente, que los actos impugnados se hubieren adoptado varios años antes de la presentación de la demanda, carece de relevancia para este asunto en razón a que no está probado que la caducidad de la acción de impugnación hubiere ocurrido en vigencia del artículo 49 de la ley 675 de 2001. En efecto, dicha norma prescribía que debía ejercerse **dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta** “, publicación que había de realizarse en los términos que indica el artículo 47 ⁴ de la misma disposición y de tales publicaciones no existe prueba, como para contabilizar el término a partir de su realización.

6.- Corolario de todo lo expuesto es que el juzgador de instancia se apresuró al dictar sentencia anticipada por caducidad de la acción de impugnación pues no existe prueba de que hubiere operado ese fenómeno en vigencia del artículo 49 de la ley 675 de 2001, como tampoco en vigencia del artículo 382 del CGP cuando se presentó esta demanda pues tratándose de impugnación de actos sujetos de registro no atendió que los dos meses se contabilizan desde la inscripción en el registro de instrumentos públicos, razones para revocar la sentencia apelada y en su lugar ordenar que continúe el trámite como corresponda.

⁴ Artículo 47 ley 675 de 2001 “(...) 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”

Suficiente lo expuesto para que esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali conformada por la Dra. Ana Luz Escobar Lozano como Magistrada Ponente y los Dres. Jorge Jaramillo Villarreal y Cesar Evaristo León Vergara, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV.- RESUELVA. -

PRIMERO. -REVOCAR la providencia, esto es la **Sentencia Anticipada N° 013 de 2019**, proferida por el Juez Quince Civil del Circuito de Cali, en el proceso de Impugnación de Actos de Asamblea, iniciado por **Julio Cesar Hooker Mosquera y Vilma Bofill Ibarra**, contra la **Clínica Especializada del Valle P.H.**, por lo indicado en la parte motiva.

ORDENAR la continuación del trámite del proceso en la primera instancia.

SEGUNDO. - SIN COSTAS por no haberse causado. -

TERCERO. -Para el retiro del expediente para su remisión al juzgado de origen, en su caso, deberá darse cumplimiento a la Circular PCSJC20-15 del 16-04-20 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE,

Los Magistrados,


ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

JORGE JARAMILLO VILLARREAL

CESAR EVARISTO LEON VERGARA

*Verbal- Impugnación Actas. - Julio Cesar Hooker y otra VS Clínica Especializada del valle P.H
Rad. - 76001-31-03-015-2018- 0001-01 (19-109)*

Providencia aprobada en forma virtual por los dos magistrados que conforman esta Sala de Decisión.