

Doctor,
JAIME LONDOÑO SALAZAR.
Magistrado.
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA.
Sala Civil – Familia.
E.S.D.

Ref.: Verbal de RISA SAS Y MAURICIO TORRES TORRES Vs PARCELACIÓN DE VIVIENDA HORIZONTES P.H.

No. 2.018-00312

ANDRES GOUFFRAY NIETO, identificado con c.c. 79.297.344 y portador de la t.p. 51.916 del Consejo Superior de la Judicatura, recibo notificaciones en la calle 54 No 4 – 10 en Bogotá, teléfono de contacto 5416444, correo electrónico agouffray@gmail.com, actuando en calidad de apoderado judicial de los demandantes MAURICIO TORRES TORRES Y RISA S.A.S. por medio del presente escrito procedo a sustentar la apelación interpuesta contra la sentencia proferida por el Juzgado 1º. Civil del Circuito de Zipaquirá:

I. DE LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

En este asunto se profirió sentencia de manera anticipada por parte del Juez 1º. Civil del Circuito de Zipaquirá con base en el Art. 382 del Código General del Proceso, si la demanda no se propone dentro de los 2 meses siguientes al “acto respectivo”. Señala la norma que:

“Artículo 382. 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.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decreta la medida es apelable en el efecto devolutivo.”

Debe primero recordarse que el inciso primero del Art. 49 de la Ley 675 señalaba que la impugnación de las decisiones tomadas por la Asamblea debía presentarse en los dos meses siguientes a la fecha de **comunicación** o **publicación** del Acta, inciso que fue derogado por el literal c) del Art. 626 de la Ley 1564 de 2.012 y ahora rige el Art. 382 del Código General del Proceso.

II. LA PUBLICIDAD COMO REQUISITO DEL ACTA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Sin embargo, en materia de propiedad horizontal las actas deben reunir unos requisitos tanto de forma, como de publicidad, diferentes de otro tipo de entidades

Calle 54 No. 4 – 10 PBX. 5416444, Bogotá, Colombia.

como las sociedades comerciales, o las entidades sin ánimo de lucro ESAL. Señala el art. 47 de la ley 675 de 2.001

"Artículo 47. 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." (Subraya y negrilla fuera de texto)

Por tanto, es claro que las actas en este punto deben ser por lo menos firmadas por el presidente y secretario y ponerse a disposición de **cada uno de los propietarios.**

Así las cosas, se hace necesario armonizar el Art. 47 citado con el Art. 382 del Código General del Proceso, ya que la norma contempla que la impugnación debe iniciarse dentro de los dos meses siguientes **al acto**, sin determinar si el acto es la celebración de la Asamblea o el acto que formaliza la decisión tomada por la Asamblea, que no es otro que la publicación de la misma.

En este caso, el acta no solo debe reunir los requisitos de forma, sino que, adicionalmente debe ser publicada. La ley ha considerado que esta obligación es esencial, otorgándole la facultad a los copropietarios que no estuvieron presentes o no representados en la respectiva Asamblea y que no tienen como conocer las decisiones que se tomaron, de acudir a las Alcaldía como primera autoridad policiva para que se obligue a la entrega del Acta, tal y como lo establece el parágrafo del citado Art. 47.

En este sentido debe entenderse que cuando el artículo 382 hace referencia al acto respectivo, en materia de propiedad horizontal **debe entenderse como la fecha en que el acta fue publicada, o comunicada a los copropietarios.**

En los casos en que no se elabore, firme y/o publique el acta de la asamblea en el tiempo que dispone la Ley y en consecuencia no pueda ser impugnada, se infringe de esa manera el derecho fundamental al debido proceso, que supone aún para los

particulares el deber de obedecer al conjunto de trámites y normas que regulan una determinada actividad o procedimiento.

III. DIFERENCIACION DE LAS ACTAS QUE REQUIEREN REGISTRO DE LAS QUE REQUIEREN PUBLICACIÓN.

El Art. 382 del Código General del Proceso, no advierte ni distingue, las diferencias que surgen entre los actos que requieren una inscripción y los que no.

El Art. 191 del C. de Comercio dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 191. <IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS>. Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos.

*La impugnación sólo podrá ser intentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la reunión en la cual sean adoptadas las decisiones, **a menos que se trate de acuerdos o actos de la asamblea que deban ser inscritos en el registro mercantil, caso en el cual los dos meses se contarán a partir de la fecha de la inscripción.***

Nótese que el Art. 382 del C.G.P. tampoco modifica el término de caducidad de la impugnación de los actos o acuerdos que deban ser inscritos en el registro mercantil.

No es, ni puede ser lo mismo, contabilizar el término de caducidad a partir de la fecha de registro de un acta, cuya certeza, contenido y existencia se puede probar con el mismo registro, que la contabilización del término de caducidad de un acta que no requiere de inscripción, como aquellas que surgen de la propiedad horizontal, y sobre las que es necesario, cumplir con la obligación de publicidad, contemplada en el Art. 47 de la Ley 675 de 2001.

Interpretar que el término de caducidad de las decisiones tomadas en materia de propiedad horizontal corre desde que se celebra la Asamblea, sin tener en cuenta cuando fue comunicada o publicada el acta, es una clara violación al principio de información, y a los derechos fundamentales al debido proceso y el derecho de defensa.

Se puede llegar al absurdo de sorprender a los propietarios con aspectos que no fueron debatidos en la correspondiente asamblea y que afectan a uno o a varios de ellos, sin que hubieren conocido de tales decisiones. Bajo este supuesto existe una vulneración a los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia, cuando se aplica a rajatabla el citado Art. 382 del Código General del Proceso, sin armonizarlo con la obligación de publicidad contemplada en el Art. 47 de la Ley 675 de 2001, pues los copropietarios enterados de la decisión violatoria de la Ley o del reglamento, luego de transcurridos los dos meses, habrían perdido la oportunidad de formular a tiempo la demanda de impugnación.

Por tanto, el Art. 382 del C.G.P. debe dársele un entendimiento distinto al que le dio el a-quo en este asunto.

Cuando se persiga la impugnación de actas de asamblea de propiedad horizontal, el término de caducidad deberá contarse desde la fecha de la Asamblea, siempre

y cuando el administrador de la propiedad horizontal haya puesto a disposición de los propietarios del edificio o conjunto dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la reunión, 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, dejando constancia de ello en el libro de actas sobre la fecha y lugar de publicación, pues de no ser así, el término de caducidad deberá ser contado a partir de la fecha de la publicación o comunicación del respectivo acto objeto de impugnación para garantizar, de esta manera, el debido proceso y acceso a la administración de justicia de los copropietarios.

SOLICITUD.

Solicito, por tanto, revocar la sentencia anticipada proferida por el Juzgado 1º. Civil del Circuito de Zipaquirá en este asunto.

Atentamente,


ANDRES GOUFFRAY NIETO
C.C. 79'297.344 de Bogotá
T.P. 51.916
Correo electrónico: agouffray@gmail.com