

	<p style="text-align: center;">REPÚBLICA DE COLOMBIA</p> <p style="text-align: center;">RAMA JUDICIAL</p> <p style="text-align: center;">JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD</p> <p style="text-align: center;">Medellín, Veinte de enero de Dos Mil Veintitrés</p>
<p>PROCESO:</p>	<p>VERBAL – IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEA</p>
<p>DEMANDANTE:</p>	<p style="text-align: center;">INVERSIONES RAMOS PATIÑO S.A.S NIT: 811.031.518-8</p>
<p>DEMANDADO:</p>	<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN FUENTELABRADA DEL CAMPO P.H</p>
<p>INTERLOCUTORIO NRO.</p>	<p style="text-align: center;">014</p>
<p>RADICADO:</p>	<p style="text-align: center;">No. 05-001 31 03 001 2022 00357 00</p>
<p>ASUNTO:</p>	<p>DECIDE RECURSO</p>

Por auto del 28 de noviembre del 2022 de plano fue rechazada la demanda de la referencia incoativa de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, por estimar esta Agencia Judicial con fundamento en el artículo 382 del C.G. del P, que había operado ya el fenómeno de la caducidad de la acción.

Mediante memorial del 02 de diciembre del año anterior, frente al auto que rechazó la demanda fue interpuesto el recurso de **REPOSICIÓN** y en subsidio **APELACIÓN** indicándose en síntesis lo siguiente:

“Dado lo considerado y recordándose que los actos que inconforman al actor tuvieron lugar en la asamblea celebrada el día 31 de marzo del 2019, el término con el que contaban para impugnar esas decisiones venció el 31 de mayo del 2019, por lo que para cuando fue presentada la demanda, esto es el 2 de julio de 2019, ya había operado el fenómeno de la caducidad de la acción, pues ninguno de los actos de la asamblea que se pretendían impugnar está sujeto a registro, evento en el cual el término se contaría desde la fecha de la inscripción”.

El 10 de abril de 2002, se llevó a cabo Asamblea General Ordinaria de la URBANIZACIÓN FUENTELABRADA DEL CAMPO P.H. En esta reunión de copropietarios, en el punto 6° se trató el tema de la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal a la ley 675 de 2001; pero, se aclara que por decisión mayoritaria de los copropietarios se decide que: la cuota de administración se seguirá pagando una cuota unificada por cada lote sin tener en cuenta si está constituido o no.

La reforma debe aprobarse por la asamblea general de propietarios, protocolizarse en la notaria e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio correspondiente, folio de mayor extensión, como en el de cada una de las matrículas inmobiliarias de los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal. En este sentido, los actos de asambleas del 10 de abril de 2002 si se encontraban sujetos a registro.

Ahora bien, es importante tener presente que, en el caso en concreto el acta de asamblea del 10 de abril del 2002, mediante el cual, estableció que la cuota de administración sería una cuota unificada para cada lote sin tener en cuenta si se encuentra constituido o no, conllevó una modificación a los coeficiente de copropiedad, es decir una reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual debió ser protocolizado en escritura pública y registrado en La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, en cada matrícula inmobiliaria de los bienes privados que conforman la copropiedad y para que produzca efectos frente a los terceros; sin embargo esta decisión nunca se inscribió en la Oficina de Registro, ni se ha protocolizado en ninguna escritura pública.

Frente a la decisión tomada en La Asamblea Ordinaria de Copropietarios de LA URBANIZACIÓN FUENTELABRADA DEL CAMPO P.H, se presenta ineficacia, toda vez que la ley 675 de 2001, es clara en señalar que los edificios y conjuntos sometidos a

regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, y tendrán un término de un año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

El artículo 190 del C.CO establece las decisiones ineficaces, nulas, o inoponibles tomadas en asamblea o junta de socios, la ineficacia se define como un juicio de valoración negativa que se materializa de pleno derecho. es una sanción impuesta al acto, por contravenir normas imperativas, de orden público y buenas costumbres, en los casos señalados por la ley. Como si no se hubiera realizado. Es decir, se borran las cláusulas o pactos ilícitos siempre y cuando la ley haya dado como consecuencia esta sanción.

Es importante tener en cuenta que los actos de la asamblea celebrada el 10 de abril 2002, al encontrarse sujetos a registro, conforme el artículo 382 del C.G.P., si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción, al no cumplirse con tal obligación de elevar a escritura pública la reforma al reglamento y registrarse en La Oficina de Instrumentos Públicos, se estaría coartando la posibilidad de terceros perjudicados con la decisión irregular, pudieran impugnar ante la autoridad competente, al tenor de lo dispuesto por el artículo 49 de la ley 675 de 2001.

Finalmente, la recurrente reitera que por las razones expuestas no ha operado el término de la caducidad para el estudio de la demanda presentada, toda vez que la decisión del 10 de abril de 2002, no ha sido elevada a escritura pública y por tanto tampoco se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, razón por la cual solicita reponer el auto referido y admitir la demanda o en su defecto conceder la apelación.

Procede ahora la decisión correspondiente, lo que se hará con apoyo en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición, es el mecanismo a través del cual se pretende que el funcionario judicial vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que de manera involuntaria se incurrió, para que la revoque o reforme, y como el auto que es motivo de reposición lo profirió este Despacho, corresponde pronunciarse sobre el recurso propuesto por la parte demandante en el presente asunto.

Para comenzar, cabe anotar que el rechazo se fundamentó en la causal de caducidad de la acción que se estimó evidente en el contenido del libelo, habida cuenta de la fecha de la celebración de la asamblea de copropietarios y la fecha en que la demanda fue entregada a la Oficina de Apoyo Judicial para ser radicada. Todo ello a luz del artículo 382 del Código General del Proceso.

Atendiéndose a los argumentos de la señora apoderada de la parte actora, que en los párrafos anteriores se trataron de resumir y sin dejar de tener en miras el mencionado art. 382 que fue transcrito en ese proveído del 28 de noviembre del 2022, estima esta Agencia Judicial que esa norma es clara y precisa en determinar solamente dentro de qué o cuál término pueden proponerse las demandas como la que aquí ocupa, so pena de caducidad, esto es, dentro de los dos meses siguientes al acto respectivo, es decir, contados a partir de la fecha en que el demandante conoció por su participación en la asamblea o debió conocer por la mera celebración de la misma en caso de que no hubiere comparecido personalmente o por intermedio de apoderado o delegado.

La norma en cita, se refiere a dos meses siguientes a la celebración de la asamblea, adoptada el 10 de abril del 2002, que, según lo decidido en dicha reunión, con lo cual no está de acuerdo la parte demandante, esto es, en el punto 6º: se trató el tema de la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal a la ley 675 de 2001; pero, se aclara que por decisión mayoritaria de los copropietarios se decide que: la cuota de administración se seguirá pagando una cuota unificada por cada lote sin tener en cuenta si está constituido o no. Decisión que no está sujeta a protocolización en notaria ni mucho menos a ser registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de cada uno de los copropietarios, por esto es que no ha sido registrada.

Entonces, así las cosas, en las decisiones tomadas en la asamblea del 10 de abril del 2002, (hace más de veinte años), no se encuentra alguna que tenga que ser sometida a registro, de manera que a partir del mismo tuviera que contarse el aludido término de dos meses, registro que en momento alguno fue realizado, según información suministrada en el memorial contentivo de la reposición y en el certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-477306 de La Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

De todo lo anterior, los argumentos de la parte demandante, no resultan satisfactorios para que este Despacho tenga que reponer la decisión de rechazo de la demanda, por el contrario, se encuentre que la decisión atacada está ajustada a las normas legales. Por ello no se accederá a la reposición y en su lugar se concederá el subsidiario recurso de apelación.

Con fundamento en lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

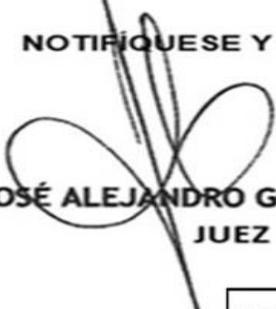
PRIMERO: NO ACCEDER a la solicitud de reposición formulada por la parte actora frente al auto que rechazó de plano esta demanda.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo y por ante el Honorable Tribunal Superior de Medellín – Sala Civil, el subsidiario recurso de apelación.

TERCERO: ORDENAR que por secretaría se remita el link contentivo con el expediente digital de la referencia al correo electrónico de la secretaria del Honorable Tribunal Superior de Medellín – Sala Civil.

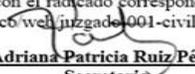
MA

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, personalmente con su remisión y por ESTADOS ELECTRÓNICOS (la cual, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojada en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado/001-civil-del-circuito-de-medellin/105>).


Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria