



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín D. E. de C. T. e I., trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia	No. 93 (general) 7 (especial)
Radicado	05631 31 03 010 2022 00299 00
Instancia	Primera
Proceso	VERBAL IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
Demandante	JAIME ALBERTO RUIZ RAMÍREZ
Demandado	EDIFICIO TORRE GUAYACANES P. H.
Tema	Requisitos acta de asamblea de copropietarios (artículo 47 de la Ley 675 de 2001) y facultados para impugnar dicha decisión (artículo 49 <i>ibídem</i>).

I. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada en el proceso VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA promovido por JAIME ALBERTO RUIZ RAMÍREZ contra EDIFICIO TORRE GUAYACANES P. H. por darse los presupuestos del artículo 278 del Código General del Proceso, específicamente del numeral 2: “cuando no hubiere pruebas para practicar”.

II. ANTECEDENTES

1.- LO PEDIDO. Mediante escrito presentado el 2 de septiembre de 2022, el señor JAIME ALBERTO RUIZ RAMÍREZ promueve demanda VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA en contra del EDIFICIO TORRE GUAYACANES P.H., pretendiendo que se elabore acta que incluya el texto del mensaje mediante correo electrónico enviado por el demandante a la administración y que fue solicitado en reunión de 02/07/2022, que se incluya en el acta el listado de los asistentes a la asamblea con las respectivas firmas y que se condene en costas a la demandada.

2.- LOS HECHOS. Afirma que el 02/07/2022 se realizó reunión extraordinaria de copropietarios del edificio TORRE GUAYACANES P. H. En dicha reunión se designó como comisión verificadora a la señora María Victoria Vélez Restrepo, cuando, sostiene el demandante, dicha comisión debe estar integrada por número plural e impar de personas; en el acta no se incluyó el listado de los asistentes, por lo que no quedan establecidas responsabilidades al

no saberse quien asistió a la reunión, conforme con el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Añade que en la reunión él solicitó que se incluyera en el acta el texto de mensaje de datos que había enviado a la administración y a pesar de ello no fue incluido, por lo que no es conocido por nadie. Expone que el mensaje contenía aspectos importantes para el conocimiento de todos los copropietarios. Que el copropietario del apartamento 602 dio poder por WhatsApp a la señora María Victoria Vélez Restrepo para que lo representara en la asamblea y que fue aceptado por el administrador, cuando lo correcto es otorgar el poder por escrito, con el cumplimiento de ciertas formalidades.

3.- LO ACTUADO. Por auto de septiembre 6 de 2022 se inadmitió la demanda con el fin de que el demandante subsanara algunas falencias, cumplidas las cuales se admite la demanda por auto del 20 de septiembre de 2022, disponiendo la notificación de la demanda, la que se efectuó conforme lo orientado por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 (consecutivos 007 y 008).

4.- LA RÉPLICA. La demandada, a pesar de haber sido notificada de conformidad con la ley, no hizo oposición.

III. CONSIDERACIONES

1.- LA COMPETENCIA. El Juzgado es competente para conocer este proceso por expresa disposición del artículo 20-8 del Estatuto Procesal.

2.- EL PROCESO IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA. Es la acción mediante la cual un socio puede objetar las decisiones asumidas por las asambleas, juntas directivas u órganos directivos dentro de los dos (2) meses siguientes a las mismas. Su trámite está regulado en los artículos 368 y ss., del C. G. P., específicamente, en el artículo 382 *ibídem*.

3.- SENTENCIA ANTICIPADA. El inciso tercero del artículo 278 del Estatuto Procesal impone al juez el deber de proferir sentencia anticipada, entre otros, “cuando no hubiere pruebas por practicar”. En el evento actual no existen pruebas para practicar; por lo tanto, en cumplimiento de lo dispuesto por la norma en cita, procede a dictar sentencia anticipada.

4.- LEY 675 DE 2001. La Ley 675 de 2001 es la compilación encargada de regular lo concerniente al régimen de propiedad horizontal. En sus artículos 47 y 49 se refiere específicamente a las actas y a la impugnación de decisiones, en su orden, los cuales señalan:

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.

ARTÍCULO 49. 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.

Estos artículos nos indican, en primer lugar, los requisitos que deben contener las actas de asambleas de copropietarios y, en segundo lugar, quienes son los facultados para impugnarlas.

5.- PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER. De conformidad con lo solicitado por el demandante, deberá el Despacho determinar si el acta de asamblea extraordinaria realizada el 02/07/2022 en el EDIFICIO TORRE GUAYACANES P. H. cumple los requisitos legales o, por el contrario, se debe ordenar la elaboración de una nueva acta en la cual se incluya el texto del mensaje vía correo electrónico enviado por el señor JAIME ALBERTO RUÍZ RAMÍREZ a la administración del EDIFICIO TORRE GUAYACANES P. H., así como el nombre y firmas de todos los asistentes a la reunión.

Igualmente, deberá el Despacho decidir si el demandante estaba facultado para impugnar la referida acta.

6.- CASO CONCRETO. Según el canon 47 precitado, las actas 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”.

El Despacho, al analizar el documento obrante a folios 10-14 del consecutivo 002 del expediente electrónico, considera que el acta impugnada cumple con los requisitos establecidos por la norma. Veamos:

En dicha acta consta la firma del presidente y secretario de la asamblea (fl. 14, consecutivo 2); se indicó que era extraordinaria (fl. 10, consecutivo 2); se precisó la forma de la convocatoria y el orden del día (fl. 10, consecutivo 2); las unidades privadas que asistieron, con su respectivo coeficiente de copropiedad (fl. 11, consecutivo 2); así como los respectivos votos de cada uno de los asistentes (fls. 12 y 13, consecutivo 2).

Razón por la cual no se accederá a la pretensión de que se incluya la firma de todos los asistente (pretensión 2, contenida en el fl. 4 del consecutivo 002), en tanto la norma no lo exige.

Ahora, el Despacho, en uso del poder que tiene para interpretar la demanda (numeral 5 del artículo 42 del C. G. P.), entiende que lo que realmente pide el demandante es que se incluya el nombre de los asistentes a la referida asamblea, tal y como lo exige el art. 47 de la Ley 675 de 2001, y que la misma se firme por el presidente y secretario de la asamblea.

En este punto, es preciso afirmar que si bien es cierto que la norma en cita exige que se indique el nombre de los asistentes, se considera que su sola ausencia no afecta la validez del acta, toda vez que están plenamente identificados los propietarios de los bienes privados que asistieron, así como las calidades en que cada uno de los asistentes participó, cumpliéndose así la finalidad de la norma. Es decir, si bien es cierto que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 establece que el acta debe contener el nombre de los asistentes, es un requisito netamente formal que no es suficiente para decretar la nulidad de esta clase de actuaciones, máxime cuando el demandante vincula su reclamación a las posibles responsabilidades de cada uno de los miembros de la asamblea de copropietarios, lo cual es perfectamente determinable con el acta que se realizó de dicha asamblea.

Ahora, en cuanto a la inclusión del correo enviado por el demandante en el acta, en el inciso final del folio 12 del mismo documento expresamente se indica: “El apartamento 502 no está de acuerdo y se deja un correo del Sr Jaime Ruiz, que envió sobres algunas consideraciones de este tema legal, el cual se deja como parte integral del acta”, razón por la cual no se accederá a lo solicitado.

A su vez, el artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece que “las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto”.

Es decir, solo la trasgresión de las normas que regulen el normal desarrollo de la asamblea de copropietarios, como por ejemplo aquellas relativas al quórum decisorio (como cuando se desconoce el mínimo aprobatorio, simple o calificado), supone la nulidad del acta, tal y como lo dispone el inciso final del precepto 45 de la tantas veces mencionada Ley 675 de 2001.

Quiere decir lo anterior que las decisiones adoptadas por dicho órgano, siempre que se adopten legalmente, tienen carácter imperativo y vinculante, incluso para los disidentes. En el caso en concreto, el Despacho considera que el acta impugnada cumple con los requisitos exigidos por el art. 47 del Ley 675 de 2001, razón por la cual no habrá lugar a declarar su nulidad.

Por último, y aunque no es necesario ante la falta de cumplimiento de los requisitos del art. 47 de la Ley 675 de 2001, el Despacho considera necesario señalar que si en gracia de discusión se hubiera acreditado alguna irregularidad del acta impugnada, tampoco procedería la nulidad de la misma toda vez que quien demandó no acreditó su calidad de propietario, el cual es un presupuesto axiológico de la pretensión, de conformidad con lo señalado en el art. 49 de la

misma Ley: “El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios” (subraya del Despacho).

El demandante, entonces, para poder impugnar el acta de la asamblea de copropietarios debió acreditar su calidad de propietario, lo cual no ocurrió. Veamos:

El artículo 1857 del Código Civil señala que “la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”, lo que significa que todo acto de disposición sobre un bien inmueble debe constar en escritura pública. Igualmente, el art. 4 de la Ley 1579 de 2012 señala que “están sujetos a registro: a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles”.

Por otro lado, el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012 indica que “ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”. Asimismo, el artículo 256 del C. G. P. prescribe que “la falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba”.

Con estas normas podemos concluir que el demandante, para acreditar la calidad de propietario de un bien privado que integra el edificio TORRE GUAYACANES P. H., debió aportar la escritura pública de adquisición del mismo, así como el folio de matrícula inmobiliaria en donde conste su respectiva anotación, lo cual no ocurrió y, si bien en el expediente (fls. 7 a 9, consecutivo 2) reposa un poder, en donde la señora Fanny de Jesús Rodas Moreno le confiere poder al demandante para que la represente en todo lo concerniente al apartamento 503 del edificio TORRE GUAYACANES P. H., este documento por sí solo no alcanza a acreditar la titularidad del referido inmueble, toda vez que es una manifestación de voluntad que proviene de quien delega una función, pero, se insiste, no reviste la calidad de título y modo añorado por el Despacho.

En este punto se trae a colación la sentencia SC1169-2022 de la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, radicado 11001-31-03-031-2018-00287-01, proferida el 22 de abril de 2022 con ponencia del doctor

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, en la cual se consideró que para que proceda la impugnación de actas de asamblea es necesario acreditar la calidad de propietario, interpretación que se corresponde con el tenor literal del artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

7.- CONCLUSIÓN GENERAL. Se negarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas al accionante. Siguiendo los lineamientos del acuerdo PSAA 16-10554, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, como agencias en derecho se fija el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, toda vez que la demandada no compareció al proceso ni realizó ningún tipo de actuación, razón por la cual se impone el mínimo permitido por el referido Acuerdo.

IV DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato Constitucional,

RESUELVE

PRIMERO. DESESTIMAR las pretensiones de la demanda por lo dicho en las consideraciones.

SEGUNDO. CONDENAR en costas al accionante. Como agencias en derecho se fija el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016).

NOTIFÍQUESE



ALEJANDRO GAVIRIA CARDONA

JUEZ

Con firma escaneada, toda vez que la firma electrónica está en proceso.