

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno

REFERENCIA.	VERBAL.
Demandante.	Oscar Ignacio Pérez Muñoz.
Demandado.	Edificio Sotoverde P.H.
Radicado.	05001 31 03 011 2020-00146 00.
Instancia.	Primera.
Asunto.	Sentencia anticipada.
Decisión.	Desestima pretensiones por caducidad.

OBJETO

Decídase mediante sentencia anticipada la demanda verbal de impugnación de actos que interpuso el señor OSCAR IGNACIO PÉREZ MUÑOZ en contra del EDIFICIO SOTOVERDE P.H.

ANTECEDENTES

El señor Oscar Ignacio Pérez Muñoz señala que es propietario de uno de los apartamentos que administra el Edificio Sotoverde P.H., e indica que en dicho inmueble realiza cada semana una reunión con conocidos y amigos para compartir con ellos su amor por la gastronomía. Sin embargo, expresa que se ha sentido acosado por parte de la administración del Edificio Sotoverde P.H., toda vez que constantemente le han impedido libremente compartir su gusto por la preparación de platos con sus allegados; al punto de haber sido sancionado pecuniariamente por parte de la demandada; quien sustenta dicha sanción, bajo el supuesto hecho de que cambió el destino de su inmueble de vivienda a uno comercial; acusación que, a su juicio, carece de sustento probatorio.

La demandada Edificio Sotoverde P.H., contestó la demanda, pero por auto del 27 de mayo de 2021 no se tuvo en cuenta por no cumplirse los requisitos allí advertidos (archivo 2.5).

RESUPUESTOS PROCESALES

En todo proceso es deber del fallador, aún de oficio, controlar la validez de este, constatando la concurrencia de los presupuestos procesales, la ausencia de situaciones impeditivas de un fallo material y la concurrencia de las condiciones de la pretensión.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., se faculta a quienes ejercen función jurisdiccional para que en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá” que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, dicten sentencia anticipada cuando se encuentre probada la caducidad; suceso que aquí ocurrió, como pasará exponerse en los siguientes reglones.

Bajo este contexto, el Despacho avisa de entrada que encuentra procedente dictar sentencia anticipada con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

La Ley 675 de 2001 en su artículo 49 consagraba un término perentorio para impugnar los actos de los órganos directivos de las propiedades horizontales. Sin embargo, tal oportunidad fue derogada por el literal c) del artículo 626 del CGP; derogatoria que empezó a regir a partir del 1º de enero de 2014 según lo señalado en los términos del numeral 6) del artículo 627 *ibidem*. Por consiguiente, y, a partir de la mencionada fecha en que empezó a regir tal derogatoria, el ejercicio de las pretensiones de impugnación de actos provenientes de la aplicación de la Ley 675 de 2001 y los respectivos reglamentos de propiedad horizontal, se acomodaron al marco normativo consagrado en el artículo 382 del CGP.

Bajo este contexto, el artículo 382 del CGP dispone que *“La demanda de impugnación de actos o decisiones (...) de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado [como los que componen la propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001], 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.”*

Comoquiera que la resolución que aquí se ataca y que fue proferida por el Consejo de Administración del Edificio Sotoverde P.H., no está sujeta a registro porque su reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001 nada dijo sobre el particular, debemos necesariamente concluir que el término descrito en el párrafo precedente comienza a correr a partir de la fecha de la referida resolución, esto es 16 de diciembre de 2019 (página 27 del archivo PDF 1.8.). De manera que, los dos meses que trata el artículo 382 del CGP., finalizaban el día 17 de febrero de 2020 conforme el cómputo de términos previsto en el artículo 118 del CGP. Luego entonces, al presentarse la demanda el día 2 de marzo de 2020 (página 1 del archivo PDF 1.1), este Despacho necesariamente concluye que ha operado la consecuencia jurídica de la caducidad.

Si bien en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Sotoverde P.H., en su artículo 75 se estableció un detonante distinto al previsto en el artículo 382 del CGP., lo cierto es que tal consagración resulta manifiestamente ineficaz porque las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, no pueden ser derogadas por las partes ni por el juez (artículo 13 del CGP).

En suma, de las anteriores argumentaciones, se desestimarán las pretensiones por encontrarse probada la caducidad; condenándose en costas a la parte demandante conforme lo dispuesto en los artículos 365 del Código General del Proceso y liquidándose en los términos indicados en el artículo 366 *ibídem*.

DECISIÓN

En atención a lo expuesto, el **Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A

Primero. Desestímese las pretensiones de impugnación de actos formuladas por el señor OSCAR IGNACIO PÉREZ MUÑOZ en contra del EDIFICIO SOTOVERDE P.H., por encontrarse probada la caducidad, debido a lo expuesto en la parte motiva.

Segundo. Se condena en costas al demandante señor OSCAR IGNACIO PÉREZ MUÑOZ y a favor de la demandada EDIFICIO SOTOVERDE P.H. Liquídense por secretaria en la oportunidad prevista en el artículo 366 del CGP.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Juan Pablo Guzman Vasquez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **10627b6f37eacfa9c06e6fb69b71bcb757795c6cf05504fab478090ff7d4671c**

Documento generado en 16/11/2021 09:34:35 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>