



**Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

**Magistrada Sustanciadora  
VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**

**Radicación: 42.712 (08-001-31-53-013-2019-00152-01)**

**Barranquilla, Mayo cuatro (4) del año Dos Mil Veintiuno (2021)**

**Acta No. 024**

**I. ASUNTO A TRATAR. -**

Procede esta Sala a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra la sentencia fechada diciembre 19 de 2019, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito Oral de Barranquilla, dentro del proceso VERBAL de IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA, adelantado por el señor JOSE VILLACOB MOLINA contra EDIFICIO COSTA DEL SOL.

**II. ANTECEDENTES. –**

Refieren el demandante los hechos que se sintetizan así:

1. Que es propietario del bien inmueble identificado con M.I. 040-49722 ubicado en la carrera 51B No. 80-155 apto 201 del edificio Costa del Sol de esta ciudad;
2. Que la señora Elizabeth Escobar Castro, en calidad de representante legal y administradora de la copropiedad, en fecha Marzo 13 de 2019, convocó a los propietarios a una asamblea ordinaria para el día 28 de Marzo de esa misma anualidad a las 7:00 p.m., es decir antes de los 15 días exigidos por la Ley 675 de 2001; y el documento mediante el cual se comunicó la

convocatoria no contenía la firma de dicha representante, y no se acompañó a éste los estados financieros, la ejecución presupuestal del año inmediatamente anterior, los estados de resultados, de la gestión desarrollada por la administradora, los balances y el proyecto de presupuesto; documentos que tampoco fueron presentados en desarrollo de la aludida asamblea, contenida en el Acta No. 88 celebrada en fecha Marzo 28 de 2019 objeto de impugnación; y

3. Que el orden del día establecido para el desarrollo de la asamblea fue distinto al presentado en la convocatoria, pues se le agregó un punto, se adoptaron decisiones ajenas a las enunciadas y el acta fue publicada un mes después de la realización de la asamblea, infringiéndose lo dispuesto en la Ley 675 del 2001; todo lo cual vicia de nulidad la actuación por falta de los requisitos formales para la realización de las asambleas generales ordinarias previstos en la ley de propiedad horizontal.

Con fundamento en lo anterior, pretende el accionante que se declare la suspensión, nulidad y/o revocatoria de todos los actos de la asamblea general ordinaria del edificio Costa del Sol efectuada el 28 de marzo de 2019, contenida en el Acta No88 de esa misma fecha; y que, a consecuencia de ello, se declare la ineficacia de las decisiones allí adoptadas, y se condene en costas al edificio demandado.

### **III. DE LA ACTUACIÓN PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA. -**

La demanda correspondió por reparto al conocimiento del Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, donde luego de ser inadmitida y posteriormente subsanada, fue admitida a trámite con auto de fecha agosto 5 de 2019 (fl.30.cuad ppal.), notificado a la representante de la sociedad demandada.

Al proceso compareció el Dr. BENJAMIN MACKEN LASTRA, quien manifestó actuar en calidad de Agente Oficioso del edificio COSTA DEL SOL, conforme a lo previsto en el artículo 57 del C.G.P., y contestó la demanda proponiendo las

excepciones de mérito que denominó “*Demanda Infundada; Carencia Absoluta de Quebrantamiento a la Ley 675/01; Excepción Genérica*”<sup>(fls.43- 60 cuad ppal.)</sup>, de la cual se corrió traslado a la parte actora.

#### **IV. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA. –**

Encontrándose trabada la Litis, el Juez a-quo profirió sentencia anticipada el 19 de diciembre de 2019, dando aplicación a lo previsto en el inciso 2° del artículo 278 del CGP, por considerar que no hay pruebas que deban ser practicadas; sentencia mediante la cual declaró probada la excepción de mérito denominada “*Carencia Absoluta de Quebrantamiento a la Ley 675/01*”, y en consecuencia negó las pretensiones de la demanda, condenó en costas a la parte demandante y tasó las agencias en derecho en la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000,00) a favor de la parte demandada.

Para arribar a tal conclusión, expuso el juez a-quo que según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, en el aviso de convocatoria a asamblea ordinaria de copropietarios en asuntos de propiedad horizontal, no se requiere insertar el orden del día, como quiera que ello se requiere es en la convocatoria a asambleas extraordinarias; y que si bien es cierto que el orden del día inicialmente sugerido se advierte modificado, también es cierto que ello fue aprobado por la asamblea general, de manera que la reunión no se encuentra viciada de nulidad.

#### **V. DE LOS REPAROS CONCRETOS. -**

La sentencia de primer grado fue apelada por la parte demandante, cuyo apoderado judicial expuso que el juez a-quo realizó una mala interpretación del artículo 39 la Ley 675 de 2001, como quiera que no tuvo en cuenta la vulneración en que incurrió la entidad demandada, al efectuar la convocatoria a la asamblea general ordinaria del año 2019, al no tener en cuenta que la convocatoria debía realizarse con una antelación de 15 días calendarios a la realización de la asamblea; sin embargo, el operador judicial no tuvo en cuenta el día del envío de la comunicación ni el día en que se desarrolló la asamblea. Que, de otra parte,

también impugnó el hecho de que la asamblea aprobó el aumento del 34% mensual al valor de la cuota de administración, más cien mil pesos (\$100.000) adicionales para la creación de un fondo denominado pro- planta sin fundamento legal fáctico, toda vez que no se presentaron los estados financieros del año inmediatamente anterior y el presupuesto de los gastos y necesidades del año 2019, por lo que en los términos del art. 29 de la Ley 675 de 2001 no se cuenta con soporte fáctico que permita determinar el porcentaje del aumento y de la nueva obligación impuesta.

Finalmente aduce que el Juez a-quo consideró que no se expresaron los fundamentos de derecho que soportaban las pretensiones de la demanda muy a pesar de que dentro del escrito de la demanda aparecen invocado cada uno de los fundamentos de derechos.

## **VI. PROBLEMA JURÍDICO**

De acuerdo con el tipo de proceso que ocupa la atención de la Sala, se procederá en primer lugar a determinar de manera oficiosa si en este caso operó la caducidad de la acción, y solo en caso de que ello fuere negativo, se decidirá si en el procedimiento de convocatoria y desarrollo de la asamblea general ordinaria del EDIFICIO COSTA DEL SOL, efectuada el 28 de Marzo de 2019 se incurrió en las causales de nulidad a que alude el demandante, y en consecuencia, si la sentencia de primer grado merece ser revocada, como éste lo solicita.

No observándose causal de nulidad que deba declararse o colocarse a conocimiento de las partes para que la aleguen, se procede a resolver previas las siguientes. -

### ***CONSIDERACIONES DE LA SALA. -***

#### ***a) Impugnación de las decisiones adoptadas por las asambleas generales y órganos de administración en el Sistema de Propiedad Horizontal. –***

Sea lo primero indicar que el art. 37 de la Ley 675 de 2001 denominada de propiedad horizontal, habilita a todos los propietarios de bienes privados que integran los edificios o conjuntos, el derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella; de manera que como quiera que las decisiones que se adopten en la asamblea de copropietarios se consideran de obligatorio cumplimiento, incluso para aquellos que no asistieron a la reunión o para quienes no estuvieron de acuerdo con ellas, la misma ley faculta a los copropietarios a impugnar las decisiones que se hayan tomado si consideran que no se adoptaron de acuerdo con lo establecido por la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, el inc.2º del art. 49 de la Ley 675 de 2001 regulaba el procedimiento de impugnación de las actas de asambleas generales en el ámbito de la propiedad horizontal, y establecía un término de caducidad de dos (2) meses para el ejercicio de la acción correspondiente, el cual se comenzaba a contabilizar desde la fecha de comunicación o publicación del acta contentivo de las decisiones adoptadas en la reunión de asamblea correspondiente, estableciendo que el trámite se surtía a través del procedimiento abreviado.

No obstante, dado que con la promulgación del Código General del Proceso se pretendió regular el sistema procesal en las materias civil, familia, comercial y agrario, las disposiciones normativas de naturaleza procesal contenidas en la Ley 675 de 2001 no podían ser ajenas a tal propósito, y es así, como el art.626 del C.G.P., derogó el art. 49 inc.2º, el párrafo 3º del art.58 y la expresión *“Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o complementen”* del art. 62 inc.2º de la Ley 675 de 2001; con cuya derogatoria, los procesos de impugnación y solución de conflictos referidos a la propiedad horizontal, se regulan por las normas contenidas en los arts.382 y 390 inc.1º de la Ley 1564 de 2012, que establecen que la acción de impugnación de decisiones de la asamblea general de propietarios, juntas

directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas de derecho privado, “...sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo...Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”; de manera que aunque el término de caducidad de esta acción continúa siendo de dos (2) meses, se comienza a contar a partir del día en que se adopta la decisión que se pretende cuestionar, cuyo trámite es a través del procedimiento verbal.

La figura jurídica de la caducidad, de acuerdo con lo señalado por la Corte Constitucional en sentencia C-574 de 1998, “...está unida al concepto de plazo extintivo, es decir, al término prefijado para intentar la acción judicial, de manera que una vez transcurrido éste se produce fatalmente el resultado de extinguir dicha acción. Por ello, la caducidad debe ser objeto de pronunciamiento judicial oficioso cuando aparezca establecida dentro de la actuación procesal, aun cuando no se descarta la posibilidad de que pueda ser declarada a solicitud de parte”, agregando que “...La caducidad es la extinción del derecho a la acción por cualquier causa, como el transcurso del tiempo, de manera que si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirlos”. Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y el interés general. Y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar del Estado determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno indicado...”.

**b) Análisis del caso concreto. –**

Aplicando lo anterior al presente caso, cabe recordar que el demandante aduce que en la convocatoria y desarrollo de la asamblea general de copropietarios del EDIFICIO COSTA DEL SOL, efectuada el 28 de Marzo de 2019, se incurrió en causales de nulidad que solicita sean declaradas, en el primer caso por irregularidades en la notificación de la citación a la aludida asamblea general ordinaria por no contar el documento respectivo con la firma de la representante legal del edificio y no haberse acompañado los anexos de ley; y en el segundo caso, por irregularidades en el desarrollo de la asamblea, por haberse incluido un punto al orden del día no contenido en el aviso de convocatoria y adoptado unas decisiones de índole económico, sin soporte fáctico alguno, como quiera que no se fundamentaron en los documentos contables que para ello se exige legalmente; observándose que las decisiones cuestionadas no son de aquellas que exijan ser inscritas en algún registro público.

En tales condiciones, el término de caducidad de la acción, que debe ser objeto de control oficioso por el juez, comenzó a contabilizarse desde el día siguiente de la realización de la asamblea cuestionada, efectuada en 28 de marzo de 2019 según el Acta No.88 vista a folio 8 del cuaderno principal, es decir, desde el 29 de marzo de ese mismo año, que en aplicación del artículo 118, inc. 7º del C.G.P., venció el día 29 de mayo de 2019; y revisada el acta de reparto que obra a folio 15 del expediente, se observa que la demanda que dio origen a este proceso fue presentada el día 19 de junio de 2019, es decir, cuando ya la acción había caducado, lo que implica que por encontrarse extinguida la acción en la época en que fue presentada la demanda, no resultaba procedente admitir la demanda y como quiera que a pesar de ello se tramitó el proceso, deviene inexorablemente el decaimiento de las pretensiones de la parte actora, con la consecuente condena en costas conforme al art. 365 núm.1º del C.G.P.; siendo estas las razones por las que se confirmará la sentencia de primer grado.

En mérito de lo expuesto, la Sala Séptima de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley. -

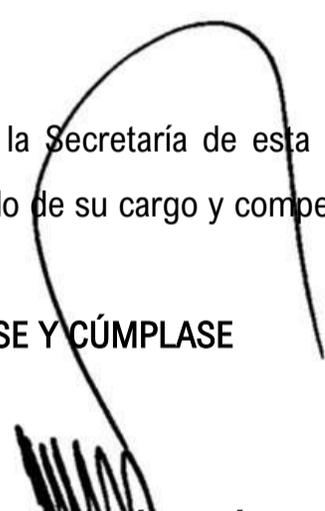
**RESUELVE:**

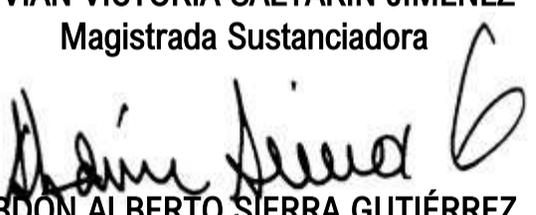
**PRIMERO. - CONFIRMAR** la Sentencia de fecha diciembre 19 de 2019, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito Oral de Barranquilla, dentro del proceso VERBAL de IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA, adelantado por el señor JOSE VILLACOB MOLINA contra EDIFICIO COSTA DEL SOL, pero por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. -** Condénese en costas de esta instancia a la parte demandante. Tásense las agencias en derecho en el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Por la Secretaría del juzgado de primera instancia, efectúese la liquidación concentrada de costas.

**TERCERO:** Cumplido lo anterior, por la Secretaría de esta Sala, devuélvase el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo y competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**  
Magistrada Sustanciadora

  
**ABDON ALBERTO SIERRA GUTIÉRREZ**  
Magistrado

  
**YAENS LORENA CASTELLÓN GIRALDO**  
Magistrada