

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, doce de diciembre de dos mil veintitrés

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto contra el auto del 5 de octubre de 2023 que rechazó la demanda presentada por JAVIER AMADO DE JESUS BENJUMEA LÓPEZ contra el EDIFICIO PIAMONTE PH, proferido por el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** El 29 de septiembre de 2023 se presentó demanda para “...*que de conformidad, con lo actuado en la reunión de Asamblea General Ordinaria del 16 de marzo de los corrientes, de la URBANIZACIÓN PIAMONTE, se declare la nulidad absoluta del acta y de lo actuado en dicha reunión*” y “*Se condene a la URBANIZACION PIAMONTE P.H, al pago de las costas y agencias en derecho.*”
- 1.2** El 16 de marzo de 2023 se reunió Asamblea General Ordinaria de Copropietarios convocada por el administrador, a la que no pudo asistir personalmente –otorgó poder a miembro del consejo de administración- y

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

en la que se aprobó algunos asuntos de tipo económico, se nombró miembros del consejo de administración y se delegó funciones del comité de convivencia en el consejo de administración.

- 1.3** El acta de reunión a la que sólo tuvo acceso el 31 de julio de 2023 es impugnada porque, (i) no da cuenta del quórum deliberatorio, (ii) no indica la cantidad de votos con los que se aprueba cada una de las decisiones tomadas, (iii) no se compartió dentro de los 30 días siguientes a la reunión, (iv) o está firmada ni contiene los anexos, (v) no fue leída y aprobada en asamblea.
- 1.4** La demandada incurre en causa ilícita al no cumplir con lo ordenado en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 1.5** En providencia del 5 de octubre de 2023 el JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN rechazó la demanda de conformidad con el artículo 90 en armonía con el artículo 382 del CGP, por el vencimiento del término de caducidad para instaurarla; la asamblea en que se adoptaron las decisiones impugnadas fue el 16 de marzo de 2023 y el término de dos meses se cumplió el 16 de mayo del mismo año.
- 1.6** El demandante impugnó la decisión, la pretensión se delinea como solicitud de declaratoria de nulidad por causa ilícita conforme los artículos 1741 y siguientes del Código Civil.
- 1.7** El A quo negó el recurso de reposición arguyendo que modificar la pretensión no constituye un verdadero reparo; si la decisión fue acertada, como reconoció el demandante, el efecto contemplado en el artículo 90 del CGP está consumado; concedió la apelación en el efecto suspensivo.

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Aplica el término de caducidad para impugnar por nulidad los actos o decisiones de asambleas generales de copropietarios?

4. CONSIDERACIONES

El primer inciso del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 indica:

“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.”

Por su parte, el artículo 382 del CGP prevé:

“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...”

Asimismo, debe tenerse presente que el segundo aparte del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, fue derogado por el artículo 626 del CGP.

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

La entidad demandada EDIFICIO PIAMONTE PH según escritura pública No 707 del 10 de marzo de 2011 aclarada por escritura 919 del 29 de marzo de la misma anualidad, adecuó el reglamento de propiedad horizontal a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Afirma el demandante que el 16 de marzo de 2023 se realizó reunión de Asamblea General de Copropietarios en la que se aprobaron algunos asuntos de tipo económico, se nombraron miembros del consejo de administración y se delegaron funciones del comité de convivencia en el consejo de administración.

Expresa que lo decidido en reunión de propietarios, conforme acta a la que sólo tuvo acceso el 31 de julio de 2023, es impugnado porque (i) no da cuenta del quórum deliberatorio, (ii) no indica la cantidad de votos con los que se aprueba cada una de las decisiones tomadas, (iii) no se compartió dentro de los 30 días siguientes a la reunión, (iv) no está firmada ni contiene los anexos, (v) no fue leída y aprobada en asamblea.

La sanción para las decisiones de la asamblea general de copropietarios se traduce en ineficacia, nulidad e inoponibilidad; la nulidad absoluta se presenta cuando las decisiones se toman sin el número las mayorías requeridas o el quórum previstos en las leyes o en los estatutos; la inoponibilidad cuando las decisiones adoptadas no tienen un carácter general y la ineficacia parte del supuesto que el negocio existe, concurren sus elementos esenciales, pero por violación de una norma no producen efectos, por ejemplo, cuando las decisiones se adoptan sin el quórum requerido.

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

Expresa el demandante, violación de normas sustantivas respecto de la conformación del quórum necesario para deliberar, desconocimiento de las mayorías requeridas para tomar decisiones y pone en tela de juicio la posibilidad de facultar o no al consejo de administración para conformar el comité de convivencia y establecer una cuota extraordinaria sin fijación del monto y los contados correspondientes; irregularidades que material y jurídicamente conducen al ataque vía impugnación de los actos o decisiones de asamblea general de copropietarios donde se tomaron decisiones que afectan al demandante.

La calificación de “nulidad absoluta” dada por el apelante, en el sentido de existir irregularidades que dan lugar a una causa ilícita, determina que las decisiones tomadas en la asamblea general de copropietarios, deben ser atacadas expresa y jurídicamente a través de su impugnación; o sea que las irregularidades que se pudieron presentar en las decisiones tomadas en asamblea general de copropietarios y plasmadas materialmente en el acta, tales como nulidad, ineficacia, inexistencia, entre otras, se atacan a través de la impugnación.

Al respecto, el artículo 382 del CGP prevé que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas sólo podrá proponerse, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo so pena de caducidad.

El 16 de marzo de 2023 fue el día en que se emitieron los actos propios de la asamblea general de propietarios y que son impugnados por el demandante; la demanda fue presentada el 29 de septiembre de la misma anualidad, fecha para la cual el término para impugnar los actos o decisiones de la asamblea general

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

había transcurrido, por lo que operó el fenómeno de caducidad de la acción en los términos del inciso segundo del artículo 90 del CGP:

“El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.”

La caducidad traduce en los eventos previstos en la Ley y por el paso del tiempo sin ejercer el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, como una carga en cabeza del demandante, se le cierra esa facultad; por lo que se CONFIRMARÁ el auto impugnado.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

RESUELVE

Por las razones expuestas, se CONFIRMA el auto de la referencia.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.

Verbal

Demandante: JAVIER AMADO DE JESÚS BENJUMEA LÓPEZ

Demandado: EDIFICIO PIAMONTE PH

Tema: CONFIRMA AUTO. La vía procesal para solicitar la declaratoria de nulidad de actos de la Asamblea General de Propietarios está prevista en el artículo 382 del CGP y caduca a los dos meses de emisión del acto impugnado.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTINEZ
MAGISTRADO