



Proceso	Impugnación de actas de Asamblea - incidente nulidad
Demandante	Grupo Ochoa P.H. como administrador de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H.
Demandado	Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H.
Radicado	05266 31 03 001 2021 00375 01
Procedencia	Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Auto No. 059
Decisión	Revoca
Tema	<p>Nulidad por indebida notificación. Legitimación. En efecto, si bien la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador, la representación legal y la administración del edificio o conjunto corresponde al administrador que designe la asamblea. (art. 50).</p> <p>El Grupo Ochoa P.H. S.A.S. fue nombrado e inscrito en el registro de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H., como representante legal desde el 21 de julio de 2021, impugna decisión de la asamblea general de propietarios, por considerar que no se ajusta a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, lo que le permite el artículo 49 de la Ley.</p> <p>La demanda se dirigió, como debe ser, contra la copropiedad, (art. 382 C. General del Proceso); no obstante, como la actora también ostenta la calidad de representante legal de la Urbanización surge conflicto de intereses que debía resolverse, como en efecto se hizo por el <i>a quo</i>, designando curador <i>ad litem</i> a la accionada.</p>

TRIBUNAL SUPERIOR
20xx
SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala a decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por Ricardo Velásquez Morales frente al auto del 15 de julio de 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, que rechazó de plano el incidente de nulidad propuesto como tercero en el proceso de impugnación de Actas de Asamblea instaurado por Ochoa P.H. como administrador de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H. en contra de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H.

I. ANTECEDENTES

1. Se tramita en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado el referido proceso, indicándose en la demanda entre otros hechos que:

(i) El Grupo Ochoa P.H. S.A.S. fue nombrado e inscrito en el registro de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H., como representante legal desde el 21 de julio de 2021.

(ii) Que la copropiedad se encuentra próxima a celebrar un contrato para el mantenimiento de las fachadas que superan los \$500.000.000, lo que ha causado una serie de molestias entre los copropietarios, por lo que uno de ellos, Fabio Hernán Zapata junto con otros 66 firmantes solicitaron (13 de septiembre de 2021) a la administración la realización de una asamblea extraordinaria.

(iii) Dicho copropietario sin contar con autorización publicó y envió a otros copropietarios un comunicado informando que la asamblea se

realizaría el 18 de septiembre de 2021, sin tener en cuenta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001.

(iv) Que la administración le informó a éste y a los demás copropietarios que una vez se hiciera la verificación de los nombres de los firmantes se citaría a la asamblea de cumplirse con el requisito de la quinta parte de los coeficientes.

(v) Sin embargo, el 23 de septiembre siguiente llegó a la portería de la copropiedad carta denominada “Acta de Asamblea Extraordinaria presencial Acta #1 2021”, en la cual se observaban varias anomalías y a la administración indicando que se haría el empalme de la misma. (Archivo 2)

2. Por lo anterior se solicitaron como pretensiones:

“PRIMERA: Declarar la nulidad e ineficacia de las decisiones de la reunión realizada el 18 de septiembre de 2021, por no cumplir esta con los requisitos legales y estatutarios de una asamblea extraordinaria de acuerdo a la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

“SEGUNDA: Declarar que las decisiones tomadas en dicha reunión carecen de obligatoriedad, ya que la convocatoria no se realizó cumpliendo con la citación al 100% de los copropietarios, y que el motivo invocado de la quinta parte de los copropietarios no fue en cumplimiento de los presupuestos legales y estatutarios, donde al validar la firma, solo 22 firmantes confirmaron y validaron sus firmas.

“TERCERA: Ordenar al señor FABIO HERNAN ZAPATA ZAPATA abstenerse de realizar, gestionar e imponer reuniones de asamblea sin el lleno de los requisitos legales que, aparentemente exige cumplir, pero cuando se le indica que no lo está cumpliendo aun así entorpece las gestiones administrativas y lleva a cabo a toda costa sus reuniones, aun cuando las mismas carecen de toda la legalidad que el reglamento de propiedad horizontal indica.

“CUARTA: Ordenar a todos los copropietarios del CONJUNTO MULTIFAMILIAR LA ABADÍA P.H. abstenerse de realizar cualquier acto que vulnere los derechos fundamentales de los demás copropietarios y colaboradores de la copropiedad, como lo son EL DEBIDO PROCESO Y LA PARTICIPACIÓN POLITICA e indicarles que el reglamento de propiedad horizontal es de obligatorio cumplimiento”. (ib.)

3. La demanda fue admitida por auto del 7 de febrero de 2022 y en el trámite posterior Ricardo Velásquez Morales copropietario de la citada unidad residencial, formuló incidente de nulidad con fundamento en la causal 4º del artículo 133 del Código General del Proceso, indicando que:

(i) Dispone el artículo 37 de la ley 675 de 2001, que las Asambleas Generales de copropietarios, están integradas por estos o sus apoderados debidamente autorizados para comparecer a dicha reunión.

(ii) Así mismo, que el artículo 50 de la citada ley, dispone que la representación legal de una propiedad horizontal la tiene el administrador, más no sus propietarios individualmente considerados, en tanto que la Asamblea General de copropietarios no cuenta con una representación legal, por lo que resulta a todas luces inconducente promover una demanda donde funcionan en calidad de demandante y demandado la persona jurídica.

(iii) Para resolver esta situación, el Despacho nombró a la copropiedad curador ad-litem, lo cual no era procedente, puesto que el incidentista tiene capacidad –sic-, y como miembro de la asamblea y asistente a la misma, tiene interés en proceso.

(iv) Que el artículo 50 de la ley 675 de 2001, es enfático en afirmar que el administrador ejerce la representación legal de la persona jurídica, y no de sus propietarios individualmente considerados, razón por la cual se deben notificar y vincular al proceso, y solo en caso de no poderlo hacer con los ritos procesales pertinentes se nombraría un curador.

Por lo anterior, solicita que se declare la nulidad de todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, al no vincular a los propietarios e integrantes de la Asamblea General de la Urbanización Conjunto Residencial La Abadía P.H. de manera específica al incidentista. (Archivo 43)

4. Descorrido el traslado a la contraparte se opuso a la prosperidad de la nulidad alegada, indicando entre otras cosas

que la legitimación en la causa por pasiva radica en cabeza de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, que el incidentista no es, ni ha sido representante de la mencionada copropiedad, tampoco se le está demandando a él, ni a su bien, por tanto, no hay que vincularlo al proceso. (Archivo 53)

5. En proveído del 15 de julio de 2022 se dispuso el rechazó de plano la solicitud de nulidad por considerar que en el Acta de Asamblea General adelantada el 18 de septiembre de 2021, la controvertida en el proceso, no se observa decisión específica o concreta frente al señor Ricardo Velásquez Morales, como tampoco frente al inmueble de su propiedad; por lo que carece de legitimación para resistir la pretensión. (Archivo 54)

6. Inconforme con la decisión la apoderada del incidentista interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación afirmando que el incidentista es propietario en la Urbanización Conjunto Residencial La Abadía P.H. lo que da cuenta de su legitimación para actuar y que lo resuelto en la reunión realizada en la Asamblea del 18 de septiembre de 2021, si genera un efecto vinculante a su prohijado. (Archivo 55)

7. El recurso horizontal fue resuelto de manera desfavorable por auto del 24 de mayo último, por cuanto la causal de nulidad prevista en el numeral 4º del artículo 133 del C. General del Proceso, exige que quien la alegue debe tener legitimación para proponerla y solo podrá aducirla la persona afectada, es decir, por quien se encuentre indebidamente representado. Que el incidentista no es parte en el plenario, por lo que no puede afirmar que la copropiedad está mal representada, pues es una defensa que le corresponde a la misma. (Archivo 62)

II. CONSIDERACIONES

1. Recordó la Sala de Casación Civil en AC 3558 de 2018 que *“al acudir a las nulidades procesales, como instrumentos encaminados a redireccionar el curso del proceso cuando ocurren ostensibles irregularidades dentro del trámite, su ejercicio se encuentra delimitado por el interés que le asiste a su proponente, su contemplación expresa como causal de invalidación y que el vicio no se haya superado por la anuencia de las partes”* (CSJ AC de 21 de marzo de 2012, Rad. 2006-00492-00).

En la misma providencia, agregó que *“la concreta regulación de las nulidades en materia de legitimación, causales y saneamiento, conduce a que, bajo supuestos de notoria improcedencia, el juzgador deba rechazar de plano la solicitud al respecto, siendo así que el inciso cuarto del artículo 143 del Código de Procedimiento Civil – hoy 135 del C. General del Proceso - preceptúa que “[e]l juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo, en hecho que pudieron alegarse en excepciones previas u ocurrieron antes de promoverse otro incidente de nulidad, o que se proponga después de saneada”*.

2. Lo anterior para señalar que, si se consideraba que Ricardo Velásquez Morales carecía de legitimación, no se ha debido dar traslado de la solicitud de nulidad, en tanto, precisamente esa es la esencia del rechazo de plano.

Precisado ese aspecto y en punto a la legitimación, ha dicho la Sala de Casación Civil:

“Entendidas las nulidades como mecanismos para proteger a aquel cuyo derecho ha sido atropellado, es entonces evidente que las mismas sólo pueden, en principio, alegarse por la persona afectada por el vicio, vale decir, que sólo a ésta y no a otra asiste el interés jurídico para reclamar al respecto, desarrollo legislativo de lo cual el inciso 2º el artículo 143 del código de procedimiento civil – 135 código del rito hoy vigente- el que impone a quien alega cualquiera de ellas, la obligación de “expresar su interés para protegerla” delimitándose en frente de cuál de las partes es que media el hecho anómalo y por ende a quién perjudica.

“Tan obvia imposición del legislador, por lo demás, vino a ser acentuada específicamente por el inciso 3º del artículo 143 ibídem, al señalar que “la nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, sólo podrá alegarse por la persona afectada” (SC, 22 sept. 2004, exp. n.º 1993-09839-01)¹

3. El petente es propietario de bienes de dominio particular y la Ley 675 de 2001 reiteró que al someterse un edificio o conjunto al régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos da origen a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (arts. 1º, 32, 33)

4. Desde ese punto de vista, Velásquez Morales está asistido de un interés para presentar solicitud de nulidad, pero lo que sucede

¹ SC820-2020, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

es que irregularidad de ese jaez es inexistente, es decir, ante el traslado de la petición, el Tribunal da respuesta de fondo al interesado.

En efecto, si bien la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador, la representación legal y la administración del edificio o conjunto corresponde al administrador que designe la asamblea. (art. 50).

El Grupo Ochoa P.H. S.A.S. fue nombrado e inscrito en el registro de la Urbanización Conjunto Familiar La Abadía P.H., como representante legal desde el 21 de julio de 2021, impugna decisión de la asamblea general de propietarios, por considerar que no se ajusta a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, lo que le permite el artículo 49 de la Ley.

La demanda se dirigió, como debe ser, contra la copropiedad, (art. 382 C. General del Proceso); no obstante, como la actora también ostenta la calidad de representante legal de la Urbanización surge conflicto de intereses que debía resolverse, como en efecto se hizo por el *a quo*, designando curador *ad litem* a la accionada.

6. En consecuencia, se revocará el auto recurrido en cuanto no halló acreditada la legitimación del impugnante para suplicar la nulidad y, en su lugar, por lo expuesto en esta providencia se niega la declaración de nulidad. Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión, REVOCA** el auto de al auto del 15 de julio de 2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, y en su lugar se niega el pedimento de nulidad de lo actuado, formulado por Ricardo Velásquez Morales. Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

Firmado Por:
Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De 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: **20a1463e745263584676caaf7012722d22ac41bc95af49e4fd894cdbfba46d43**

Documento generado en 16/08/2023 08:30:15 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>