

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

**Magistrada Sustanciadora:  
SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**

*Radicado Tribunal: 17-001-31-03-006-2023-00194-02*

Manizales, once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

### **1. OBJETO DE DECISIÓN**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto proferido el 6 de julio de la corriente anualidad por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, por medio del cual rechazó la demanda de impugnación de actos de asamblea formulada por C&G Expansión Group S.A.S. y Adriana Chacón Osorio, contra el Edificio Aures Propiedad Horizontal.

### **2. ANTECEDENTES**

**2.1.** En el auto atacado, el despacho de conocimiento rechazó de plano la demanda en ciernes, por haber operado la caducidad del término para su proposición; esto, porque el acto impugnado data del 28 de marzo de 2023 y la acción apenas se promovió el 28 de junio siguiente, es decir, pasados los dos meses señalados en el artículo 382 del Código General del Proceso.

**2.2.** Inconforme, el apoderado de la promotora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación. Para sustentarlo, arguyó que las decisiones adoptadas en la asamblea celebrada el 27 de marzo de 2023 por los copropietarios del Edificio Aures Propiedad Horizontal, solo fueron aprobadas, divulgadas y conocidas el 28 de abril siguiente; resaltando que “[n]adie puede discutir, impugnar o demandar una decisión que no conoce”.

Aunado, expuso que, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 “las decisiones de la asamblea se deben publicar en el libro de actas y dejar allí la constancia y lugar de la misma” y para su enteramiento, “[d]entro 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 (...)”. En ese orden de ideas, destacó, este tipo de actos solo nacen a la vida jurídica cuando (i) han sido plasmados en un acta, (ii) firmada por el presidente y el secretario de la reunión y (iii) publicada, esto es, puesta a disposición de los condueños. Con lo anterior, el término de caducidad se debe computar desde la comunicación del documento y no desde la fecha de la reunión.

En adición, refirió que el cómputo del plazo previsto en el artículo 382 del estatuto procesal, debe tener en cuenta el periodo de 20 días previsto para las aclaraciones, complementaciones y/o modificaciones a que haya lugar. Así, “solo una vez publicada la versión final, se podrá conocer las decisiones realmente adelantadas en Asamblea de Copropietarios y verificada por el comité de verificación designado en la reunión”; precisando que, al pretermittir este lapso “se estaría violando el debido proceso al coartar la posibilidad de conocer con claridad las decisiones tomadas, y la respectiva impugnación de quienes se encuentren inconformes”.

Por último, aludió que el mentado artículo 382, indica que el lapso se cuenta desde la fecha del acto y no desde la reunión; aunado, esgrimió que el acta impugnada contiene decisiones de la asamblea sujetas a registro, por lo que la caducidad empieza a correr desde dicha publicación.

**2.3.** A través de proveído del 19 de julio hogaño, el juez *a quo* negó la reposición, tras señalar que “el referido plazo de 2 meses (término de caducidad) se cuenta desde cuando se llevó a cabo el acto impugnado y NO, se itera, desde la fecha en que se dé a conocer o se publique el acta, esto es, a la luz del Artículo 382 del C.G.P.”; aclarando, además, que el planteamiento del recurso confunde “el ‘acto’ con la prueba del mismo, pues una cosa es lo decidido por la asamblea y otra el ‘acta’, declaración documental del presidente y del secretario de dicho órgano que da cuenta de lo decidido en la reunión correspondiente”, de suerte que “[a]legar la inexistencia del acto, so pretexto de la inexistencia del acta respectiva, obedece a una equivocada comprensión del fenómeno jurídico”.

De otro lado, resaltó que la comunicación del acta ocurrió el 24 de abril de 2023 y no el 28 de ese mismo mes y año; a lo que se suma que las impugnantes comparecieron a la reunión a través de una misma apoderada, por lo que conocían las decisiones adoptadas desde el momento de la asamblea. Al cierre, agregó que para promover este tipo de juicios no es necesario aportar prueba del acta controvertida.

**2.4.** Denegado el horizontal, concedió el vertical en el efecto suspensivo, el cual pasa resolverse.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1.** Corresponde a esta Magistratura determinar si, en el presente asunto, operó la caducidad del término previsto en la norma procesal para impugnar las decisiones de actos de asambleas.

**3.2.** La caducidad es un instituto jurídico relacionado con los efectos de la inactividad del interesado en promover válidamente una acción dentro del término previsto por el legislador; temporalidad que resguarda la seguridad jurídica, la estabilidad de las situaciones jurídicas y la buena fe, y en general, asegura el debido proceso de las partes.

Así lo explica la jurisprudencia: “[e]n definitiva, si la tempestividad para accionar, se afianza en los derechos al debido proceso, igualdad de trato ante la ley, buena fe y acceso a la justicia, la carga de actuar con diligencia y prontitud exigible a quienes decidan someter sus asuntos a la jurisdicción, propende también porque los llamados a acudir como sujetos pasivos de las pretensiones, tengan certeza de hasta qué momento pueden llegar a ser requeridos para enfrentarlas, de allí que no dejar en la indefinición el ejercicio de los derechos es garantía de seguridad jurídica para todos los interesados en las resultados de su reclamación”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> CSJ, SC 3366 del 21 de septiembre de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Por tanto, el interesado en ejercer su derecho de acción, deberá hacerlo dentro del lapso previsto por el legislador, de manera que, “(...) la omisión en formular la demanda dentro del término preestablecido, por tratarse de una carga procesal, acarrea consecuencias desfavorables al sujeto inactivo, puesto que el sometimiento a las normas adjetivas es obligatorio y no optativo”<sup>2</sup>.

**3.3.** Ahora, lo pertinente al objeto de la censura, importa recordar que el inciso 1° del artículo 382 del Código General del Proceso dispone que, “[l]a 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” (negrilla fuera de texto); precisando que si se trata de “acuerdos o actos sujetos a registro”, dicho lapso se computará “desde la fecha de la inscripción”.

Cabe aclarar que la norma citada, es la única que regenta la caducidad de esta acción, pues, recuérdese, el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup> que regulaba de manera especial el asunto, fue derogado por el literal c) del artículo 626 del estatuto adjetivo; no obstante, en atención a los argumentos esgrimidos por el apelante, resulta pertinente citar su texto, el cual disponía que “[l]a impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes **a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta**. 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” (negrilla fuera del texto).

Conforme a lo expuesto, resulta claro que el argumento basilar de la apelación carece de sustento jurídico, pues, pese a reconocer la derogatoria del inciso 2° del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, de todos modos, invoca su contenido para aludir que el hito inicial del término de caducidad comienza en la fecha en que se comunicó el acta; supuesto normativo que ya no es el vigente.

Entonces, **la caducidad para la formulación de este tipo de demandas corre desde la fecha de la reunión**, sin que la expedición del acta y el término que ello demore, lo suspenda o interrumpa. Esto, porque según el artículo 382 del estatuto procesal, la acción debe promoverse “dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo”, es decir, la asamblea. Al respecto, al estudiar la exequibilidad de esta norma, la Corte Constitucional explicó:

“(…) En tercer lugar, para el accionante esta nueva regulación entra en contradicción con el artículo 47 de la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>, que establece que las decisiones que se adoptan por las asambleas generales en el marco del régimen de propiedad horizontal deben constar en acta, suscrita por el presidente y el secretario, la cual debe publicarse en un término no superior a 20 días hábiles contados a partir de la celebración de la reunión. Como ambos términos, el de la impugnación y de la elaboración del acta corren de forma simultánea, en su concepto, se limita el acceso a la administración de justicia y al debido proceso.

<sup>2</sup> CSJ, SC 3366 del 21 de septiembre de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>3</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001. **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.

48. Así, como bien lo señalan varias intervenciones<sup>5</sup>, el cargo se funda en razones que no son ciertas, porque la existencia del acta de copropietarios no impide demandar las decisiones que se adoptaron en la asamblea. En efecto, de acuerdo con el artículo 90 del Código General del Proceso, el demandante puede solicitar a la autoridad judicial en la demanda, una copia del acta que contiene la decisión que quiere impugnar y que no le ha sido entregada<sup>6</sup>.

49. Contrario a lo sostenido por el accionante la disposición demandada no somete la admisibilidad de la demanda a que se aporte copia del acta en la que conste la decisión que se pretende impugnar. Aunado a esto, la Corte destaca que el Ministerio Público y la Universidad Sergio Arboleda advierten que la Ley 675 de 2001 en el párrafo del artículo 47, contiene una medida para acceder a las actas que se deniegan en los siguientes términos: *‘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’*<sup>7 8</sup>.

Así las cosas, ni el trámite previsto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 ni el tiempo que demore la administración de la propiedad horizontal para comunicar el acta, suspende o interrumpe el término de caducidad señalado.

De otro lado, en lo que atañe al perfeccionamiento del acto atacado, tal y como lo explicó el cognoscente, este consiste en la decisión adoptada en la asamblea, no en el acta en la que se incorpora; de ahí que, el plazo se compute desde la celebración de la reunión, pues es en ese momento que se expresa la voluntad colectiva frente a la cual se plantea la disidencia formulada con la demanda de impugnación.

En el punto, conviene traer a colación lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en un asunto de similares contornos fácticos:

“En ese orden, no advierte la Sala amenaza o vulneración de las garantías fundamentales invocadas, toda vez que el Tribunal Superior de Bogotá confirmó la decisión apelada de acuerdo con lo dispuesto en la ley que rige el proceso de impugnación de actos de asamblea de propiedad horizontal, esto es, el artículo 382 del Código General del Proceso, normativa que entró en vigencia como lo establece el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 a partir del 1° de enero de 2016, y derogó la disposición especial contenida en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 que la regulaba.

En efecto, con las pruebas allegadas el Tribunal accionado para computar el término de caducidad, por tratarse de un acta como la demandada que no está sujeto a registro, lo hizo a partir del día siguiente a dicho acto, y como la Asamblea ordinaria se llevó a cabo el 28 de marzo de 2021, el tiempo para que sucediera ese fenómeno jurídico feneció el 29 de mayo de 2021.

De tal suerte que, contrario a lo manifestado por las accionantes, indiferente resultaba el hecho, si radicó la demanda en línea el 31 de agosto de 2021, o que el acta de reparto se generó el 2 de septiembre de ese año, porque el Tribunal Superior simplemente aplicó lo dispuesto en la norma especial, para lo cual contó ese tiempo *‘partir del día siguiente a dicho acto’*, y no desde que *‘se oficializó el acta vía WhatsApp el 22 de junio de 2021 y por correo electrónico el 1 de julio de 2021’*, como erradamente lo pretenden las demandantes.

Así las cosas, no se evidencia la existencia de defecto alguno que constituya una *‘vía de hecho’* (...)<sup>9</sup>

Por último, cabe señalar que, si en gracia de discusión se admitiera la postura esgrimida por el apelante, la caducidad de todos modos hubiera operado, pues conforme a los anexos allegados con la demanda y contrario a sus afirmaciones, el acta fue comunicada

<sup>5</sup> Así lo sostienen el Ministerio de Justicia y del Derecho, la Universidad Externado de Colombia, Universidad Sergio Arboleda y El Ministerio Público.

<sup>6</sup> El artículo 90 de la Ley 1564 de 2012 señala: *“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.”*

<sup>7</sup> Por último, uno de los intervinientes propone que se requiera el acta mediante el uso del derecho de petición.

<sup>8</sup> Sentencia C-190 de 2019, M.P. Diana Fajardo Rivera.

<sup>9</sup> Sentencia STC 16002 del 30 de noviembre de 2022, M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez.

por el administrador del edificio, mediante correo electrónico enviado el 24 de abril de 2023, de suerte que, la demanda radicada el 28 de junio hogaño, en ese escenario, era asimismo extemporánea.

**3.4.** Corolario, se confirmará el auto apelado. Sin condena en costas, dado que, en el presente asunto, aun no se había integrado el contradictorio.

#### **4. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala Unitaria Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto proferido el 6 de julio de la corriente anualidad por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del presente proceso verbal de impugnación de actos de asamblea promovido por C&G Expansión Group S.A.S. y Adriana Chacón Osorio, contra el Edificio Aures Propiedad Horizontal.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas a la parte apelante.

**TERCERO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor.

#### **NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**

**SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO**  
**Magistrada**

Firmado Por:

**Sandra Jaidive Fajardo Romero**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 8 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **4769373f63782f1078c2b20f09b48a8b19331befa5f792164b81860a0f410be5**

Documento generado en 11/09/2023 03:33:53 PM

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