Tribunal Superior del Distrito Judicial
Manizales
Sala Civil-Familia

Magistrado Sustanciador: Dr. ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO.

Manizales, veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido el 23 de junio de 2021, por medio del cual el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, rechazó por caducidad la demanda de impugnación de actos de asamblea promovida por la señora Martha Cecilia Betancur García, en contra de Alcázar de San Juan Propiedad Horizontal.

II. PRECEDENTES

1. La parte demandante promovió demanda implorando declarar:

a) Inválidas e ineficaces las decisiones adoptadas en la Asamblea Ordinaria de 24 de marzo de 2021 por carecer la propiedad horizontal de Representación Legal al momento de celebrar el acto jurídico;

b) Que la señora María Cristina Ramírez no se encuentra avalada y/o registrada como Administradora y Representante Legal de la P.H. y carece de competencia y plenas facultades para tomar decisiones de ejecución, conservación, representación y recaudo en nombre y representación de la persona jurídica;

c) Inválidas e ineficaces las deliberaciones y los resultados de los votos que se ejercieron en el acto de Asamblea Ordinaria, toda vez que transgreden el artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal relacionado con el coeficiente de participación de la Asamblea Ordinaria;

d) Inválidas e ineficaces las deliberaciones y los resultados de los votos que se ejercieron en el acto de Asamblea Ordinaria celebrada en la P.H. por violación del artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal, por tema de representación de derechos;

e) La ilegalidad del informe del Consejo de Administración y de la Administradora sobre la gestión del año 2020, particularmente el acápite denominado gastos del personal, administración por ir en contra del artículo 54 del Reglamento de Propiedad Horizontal, pues es la Asamblea

General de Propietarios quien dispone la remuneración del Revisor Fiscal, y no quien funge como administradora;

f) La nulidad del Acta de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios N° 020 del Edificio.

En compendio, sirvió de soporte para los pedimentos que el 4 de marzo de 2021, la señora María Cristina Ramírez, sin estar reconocida mediante acto administrativo que así lo avale, y/o sin haber sido reelegida por la Asamblea General para ostentar el cargo de administradora, aduciendo serlo, y actuando como Representante Legal de la Propiedad Horizontal, convocó a Asamblea General Ordinaria de copropietarios correspondiente al año 2020, acto que se llevó a cabo el 24 de marzo de 2021, en la cual a su juicio se presentaron ciertas irregularidades; en su momento, impugnó las decisiones que allí se adoptaron, sin embargo, dentro de la misma acta de Asamblea Ordinaria, se plasmó expresamente que sus peticiones no fueron tenidas en cuenta y en otras oportunidades que "no se presentaron comentarios con respecto a la intervención anterior y/o los temas que conducen a la impugnación no fueron debatidos"; el 22 de abril de 2021 elevó petición a la Secretaría Jurídica de la Alcaldía de Manizales, y se ratificó con los actos administrativos anexos que la Propiedad Horizontal no cuenta con administrador inscrito y reconocido para el período 2020-2021. Agregó que el pasado 28 de abril solicitó a la Administración y al Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal, a título de reiteración, "dadas las desatenciones a sus peticiones en las distintas asambleas" y las respuestas también fueron "inconclusas, carentes de claridad y llenas de evasivas"; a su vez, rogó información sobre quién es el profesional encargado de la contabilidad de la propiedad horizontal pues el señor Carlos Arturo Ciro Ríos aparece en los registros contables, pero la administración aduce que la labor la ejerce la señora Beatriz Helena Valencia.

2. El 23 de junio de 2021 el Juzgado de instancia rechazó por caducidad la demanda. Se fincó en el artículo 382 del Código General del Proceso, para aludir que se disponía del término de dos meses siguientes a la fecha del respectivo acto; agregó que de acuerdo a las pretensiones expuestas en la demanda, la demandante impugna los actos de asamblea realizados el 24 de marzo de 2021, ante lo cual el término de caducidad para promover la demanda de impugnación de actos de asamblea, vencía el 24 de mayo de 2021, cómputo para el que además echó mano de lo dispuesto en el artículo 118, y de allí coligió que la demanda se presentó de forma extemporánea.

3. La parte accionante interpuso recursos de reposición y

subsidiaria apelación. A la sazón, sostuvo que el artículo 382 del Código General del Proceso citado al inicio de la providencia no termina en la subraya y negrilla que alude el Despacho, que continúa "(…) 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 (…)". Argumentó que los actos de asamblea objeto de impugnación se encuentran sujetos a registro, como así lo establece el mismo Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal Alcázar de San Juan en los artículos 45 y 46; añadió que el último acto administrativo identificado como CERTIFICADO N° 360 expedido el día 10 de junio de 2019 por la Secretaria Jurídica de la Alcaldía de Manizales, que obra en el proceso como medio de prueba no mereció valoración probatoria alguna por el a quo, a pesar de que fue expedido por autoridad administrativa competente, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el Decreto de delegación 194 de 25 de agosto de 2003 y las atribuciones administrativas conferidas en el mismo Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con el literal C del artículo 48; el nombramiento del administrador(a) es uno de los motivos por los cuales se acude a la administración de justicia, a fin de impugnar y buscar la nulidad de los actos de administración; al ser el acta de asamblea un acto sujeto a registro, el término de caducidad de la acción se contará desde la fecha de la inscripción, la cual no se ha materializado y, por ende, a su parecer, no ha operado la caducidad, pues para la fecha en que se presentó la demanda y teniendo en cuenta que el último registro del representante legal de la propiedad horizontal fue en el año 2019 para un período de un año, hasta el año 2020; a falta del registro del acta de asamblea en el libro correspondiente, celebrada el 24 de marzo de 2021, como lo prevé el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal, y de prueba alguna sobre la inscripción en la Secretaría Jurídica del municipio sobre los actos relacionados debidamente instrumentalizados, el término no está fenecido, ni siquiera ha empezado a correr. Añadió que el artículo 382 del Código General del Proceso no hace distinción en cuanto al tipo de registro del que tienen que ser susceptibles los actos impugnados, por el contrario, al regular la disposición la impugnación de actos de "cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado" deja en evidencia que aquellos actos pueden precisar de otros tipos de registro, como sucede con los que son susceptibles de registro ante la Secretaría Jurídica del Municipio y ante el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal.

4. El Juzgado cognoscente no repuso y concedió la alzada. Discernió que la asamblea de copropietarios se llevó a cabo el 24 de marzo de 2021, conforme a lo señalado por la actora con la demanda, y la copia del acta (archivo 6, expediente digital), hecho que corrobora que la acción se intentó el 25 de mayo de 2021 (archivo 8 expediente digital), fecha que

permite sin el mayor esfuerzo determinar, que habían transcurrido efectivamente los dos meses de que habla la norma procesal; fenecido dicho término la parte interesada y legitimada no puede acudir a los estrados judiciales para impugnar la decisión del máximo órgano de la copropiedad, porque operó el fenómeno de la caducidad. Si bien es cierto que el asunto se desarrolla dentro del ámbito de una asamblea de copropietarios, para lo cual se debe tener observancia en lo previsto por la ley 675 de 2001 en sus artículos 47 y 49, el primero hace referencia a la formalidad de las actas y el segundo a los legitimados para ejercer la acción de impugnación; de ello, no se debe confundir lo preceptuado en el inciso 2 del artículo 47 "como una forma de ampliar el término para impugnar las decisiones, pues el mismo hace alusión al término para poner a disposición de los copropietarios copia completa del texto del acta". En su criterio, la parte demandante "confunde" la competencia que tiene el Alcalde del Municipio según el artículo 8 de la Ley 675 para inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas, con el libro de actas de la propiedad horizontal, el cual contiene todas las actas de cada una de las asambleas ordinarias y extraordinarias que se realicen válidamente. Coligió que la ley no exige que el libro de actas de una propiedad horizontal se debe registrar, en cuanto la propiedad horizontal por definición legal es una persona jurídica de naturaleza civil y por lo tanto no se debe inscribir en la Cámara de Comercio, y respecto al libro de actas, no existe obligación de inscribirlo o registrarlo en la Alcaldía, ni en ninguna otra entidad.

De otra parte, arguyó que el artículo 626 del Código General del Proceso, derogó el inciso 2 del artículo 49, que se refería a que los dos meses para impetrar la acción de impugnación, contaban a partir de la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta, que a hoy los dos meses de que trata el artículo 382 del Código General del Proceso, comienzan a correr a partir de la reunión de asamblea, y no a partir de la comunicación del acta, "independientemente de que exista o no", de modo que no es una condición que se tenga el documento contentivo de la reunión, puesto que lo que se reprocha o cuestiona no es el acta en sí, como documento, sino las decisiones que se tomaron en la asamblea de copropietarios.

III. CONSIDERACIONES

1. La confutación suscitada se contrae al rechazo de la demanda por caducidad. Se convoca a esta Magistratura a razonar la validez del argumento sostenido por el Juzgado de instancia atinente con la configuración del fenómeno, desde la calenda de realización de la asamblea adoptiva de las decisiones confutadas.

2. Se acrisola que el ordenamiento jurídico colombiano de manera taxativa determina en el inciso 2 del artículo 90 del Estatuto Procesal Civil el rechazo de plano de la demanda "cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla", precepto que no admite interpretación. Es atinado resaltar que la Corte Suprema de Justicia sobre dicha figura decantó de antaño "[l]a caducidad en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que puede afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercido un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio […] el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser últimamente ejercido […] en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular y aun la imposibilidad del hecho"[1].

Atendiendo lo estipulado en el canon 382 del Código General del Proceso "[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. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción" (Subrayas fuera de texto). Precepto plenamente aplicable al tema puesto a consideración en virtud a que la expresión cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, recoge a las asambleas ordinarias y extraordinarias, y consejos de administración de propiedades horizontales.

3. En primer momento se advierte que con las disposiciones enunciadas, es palmario que existe un término perentorio de dos meses posteriores a la realización de la asamblea para atacar por vía judicial las determinaciones adoptadas, y que solo cuando haya necesidad de inscripción, el cómputo del plazo legal es diverso.

Pues bien, la Ley 675 de 2001 en su precepto 47 describe qué es un acta de asamblea, delimita como tiempo máximo para su verificación de redacción veinte días, y el deber del administrador de guardar y suministrar copia a quien se lo solicite, disponiendo de manera expresa en su parágrafo: "[t]odo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su

[1] Corte Suprema de Justicia, Sentencia l9 de noviembre de 1976. Héctor Roa Gómez en Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Bogotá. Edit. ABC l977, Pág. 99.

delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo", precepto que, como se aprecia de bulto, en modo alguno determina que su registro debe reposar ante dicha autoridad municipal, ni que se precise de su expedición, suscripción, y publicidad o entrega de copia para edificar el derecho de accionar e impugnar las determinaciones reprochadas de la reunión respectiva, pues basta solo con la existencia jurídica de las decisiones, que, por lo demás, germinan en el mismo momento de su votación en la celebración de la asamblea o reunión del consejo de administración de la propiedad horizontal; a su turno, el artículo 49 ídem hace relación a la impugnación de decisiones adoptadas, cuyo inciso segundo fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012; la normativa derogada contemplaba que las mensualidades se contaban a partir de la "comunicación o publicación de la respectiva acta". Sumado a lo antecesor, si bien la censura efectuó apreciaciones en torno a disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cierto es que, de un lado, el parágrafo 1 del canon 5 de la ley en cita preconiza que "en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas", mucho menos, podrá ir en contravía de normas procesales, en tanto el artículo 13 del Código General del proceso previene que las normas adjetivas "son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares"; por lo demás, revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo a partir de los artículos 43 y ss[2], no se vislumbra ninguna reglamentación de inscripción o registro de actas en condiciones especiales que, desde luego, de existir carecería ipso jure de eficacia para los fines perseguidos en sede judicial.

En consonancia, el acta de la asamblea adquiere unos efectos probatorios de la fecha de la reunión dentro de la cual se adoptaron las decisiones impugnadas, de su quórum, y demás aspectos regulados, más no da lugar ni siquiera a tomarse, que el lapso de veinte días de verificación, sea un condicionante del cálculo del plazo legal para perfeccionarse el fenómeno de la caducidad de la acción. A este propósito se trae a colación lo considerado en sentencia C-190 de 2019 del Máximo Tribunal en lo Constitucional, donde se deja sentado que, con abstracción de la copia, el término se cuenta con referencia a la realización de la asamblea respectiva. Para entonces razonó: "... Así, como bien lo señalan varias intervenciones[3], el cargo se funda en razones que no son ciertas, porque la existencia del acta

[2] Cfr. Documento 11, C01Principal, 01PrimeraInstancia.
[3] Así lo sostienen el Ministerio de Justicia y del Derecho, la Universidad Externado de Colombia, Universidad Sergio Arboleda y El Ministerio Público.

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[4] (…) 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 parágrafo 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.*"[5]. (...) En consecuencia, ante la falta de lectura sistemática del Código General del Proceso frente al inciso primero del artículo 382 y el literal c) del artículo 626 (parcial) de la Ley 1564 de 2012, la demanda incumple el requisito de certeza que debe acreditar un cargo de constitucionalidad. De una parte, no se analizan en conjunto los preceptos demandados lo que genera una proposición jurídica incompleta al momento de proponer el cargo, y de otra, no es cierto que el acta sea un requisito de admisibilidad de la demanda, además existen medios alternativos para obtenerla durante o previo al proceso judicial. (…) Tampoco se cumple con el requisito de especificidad, por cuanto el cargo no demuestra cómo la norma acusada viola la Constitución en tanto el parámetro de inconstitucionalidad invocado en la demanda se circunscribe a mencionar la regulación anterior. En su concepto, era más garantista que el Legislador hubiera optado porque el término de caducidad fuera el previsto el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, es decir, de dos meses, pero contados desde la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta (…) Para el accionante, en consecuencia, en vigencia de la anterior disposición se garantizaba adecuadamente el ejercicio del derecho de defensa al establecer la oportunidad de la presentación de la demanda a partir de la publicidad del acta, con independencia de que los responsables en su suscripción lo hicieran dentro de los 20 días referidos en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001; mientras que con el actual régimen se tiene en cuenta la fecha de la celebración de la reunión de la respectiva asamblea (…) Así, de forma similar al incumplimiento del requisito anterior, la Corte observa que no se presenta un cargo de inconstitucionalidad que confronte las normas demandadas con los mandatos constitucionales invocados (acceso a

[4] 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*."
[5] Por último, uno de los intervinientes propone que se requiera el acta mediante el uso del derecho de petición.

la administración de justicia y debido proceso) sino una inconformidad con la forma como se modificó el momento a partir del cual debe contarse la caducidad para impugnar los actos de asambleas, juntas directivas o de socios (…) Finalmente, el cargo propuesto incumple con el requisito de pertinencia comoquiera que el reproche constitucional está basado en supuestos deducidos en la demanda sobre la necesidad de contar con el acta de la asamblea bien para determinar los aspectos que desea impugnar o si hay diferencia entre lo que consta en el acta y lo aprobado. No son de índole constitucional los argumentos esbozados por la demanda, al emplear como parámetro de control los artículos derogados de la Ley 675 de 2001 (…) De nuevo, para la Corte el demandante particulariza la interpretación del inciso primero del artículo 382 de la Ley 1564 de 2012 al referirse a supuestos que le impiden el adecuado acceso a la administración de justicia y desconocen su derecho al debido proceso. De este modo, no es viable adelantar el juicio de constitucionalidad propuesto pues se requiere que se planteen de forma objetiva las razones que conducen a la inexequibilidad de la norma sin que puedan admitirse apreciaciones o eventualidades que deriva el accionante del entendimiento del texto acusado".

4. Descendiendo al caso en concreto se aprecia que en la demanda inicial se afirmó que la asamblea de copropietarios fue realizada el 24 de marzo de 2021, y así se corrobora de sus anexos[6]; el libelo introductor fue radicado por la ventanilla virtual dispuesta por el Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civiles y de Familia de la ciudad asignado al Juzgado de instancia el 25 de mayo de 2021[7]; el término que configura la caducidad se cuenta de conformidad con lo dispuesto en el penúltimo inciso del artículo 118 del Código General del Proceso "[c]uando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente" y para rematar el inciso final ritúa "[e]n los términos de días no se tomarán en cuenta los de vacancia judicial ni aquellos en que por cualquier circunstancia permanezca cerrado el juzgado". Se infiere, por tanto, que el plazo legal conferido en meses se cuenta de corrido, al punto que no tiene lugar a interrupción por vacancia judicial, luego, de manera indefectible se configuraba la caducidad de la acción el 24 de mayo de 2021.

En armonía con lo reseñado, no es posible colegir que el término legal dispuesto por el Legislador para incoar la acción fue

[6] Cfr documento 06, C01Principal, 01PrimeraInstancia.
[7] Cfr documento 08, C01Principal, 01PrimeraInstancia.

indefinido hasta el registro del acta, sino que debe ser contabilizado desde el acto propiamente atacado, que en el evento en concreto se circunscribe a la fecha de celebración de la asamblea ordinaria, y no permanece el derecho de acción en el tiempo hasta que se perfeccione ningún registro, por cuanto como se analizó no existe normativa que así lo obligue; menos, es admisible que se haga extensivo temporalmente de acuerdo a la afirmación de no existir administrador inscrito, aspecto que no es admisible de ser analizado en este escenario. Nótese que el conjunto de las pretensiones apunta a descalificar la validez de las decisiones adoptadas en el órgano comunitario, por la vulneración en el régimen del quórum necesario para deliberar y votar, así como por el impacto de la invocada representación acéfala de la Propiedad horizontal, cuestión última que no puede distraer el término de caducidad para impetrar la acción que, se insiste, parte de la realización de la asamblea, en tanto las decisión que allí afloraron no están sometidas a registro alguno

5. Los anteriores discernimientos sirven de estribo, para confirmar la decisión replicada, por haberse materializado la caducidad de la acción, y ser procedente su rechazo in limine.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala Civil-Familia, **CONFIRMA** el proveído promulgado el 23 de junio de 2021, por medio del cual el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, rechazó por caducidad la demanda de impugnación de actos de asamblea promovida por la señora Martha Cecilia Betancur García, en contra de Alcázar de San Juan Propiedad Horizontal.

Sin Costas en esta sede.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado

Firmado Por:

Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 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: **55a0afd495abd9db35c6d326bd89391afc5a331f206a2351bac54788df885c35**
Documento generado en 26/08/2021 08:23:03 AM