

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de mayo de
dos mil veintitrés (2023).

Ref: Verbal de Sánchez Blanco y Cía S. en C.
c/. Urbanización Senderos de las
Acacias. Exp. 25307-31-03-001-2022-
00232-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto 14 de febrero pasado proferido por el juzgado primero civil del circuito de Girardot, por el cual rechazó de plano la demanda presentada dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda, que fue presentada el 23 de noviembre del año anterior, la emprende contra la validez de las decisiones adoptadas por la Urbanización Senderos de las Acacias P.H. el 7 de julio anterior, en la asamblea ordinaria no presencial de segunda convocatoria que se realizó ese día, dado que la de la convocatoria inicial no se pudo llevar a cabo por falta del quórum respectivo.

Mediante el proveído apelado, el a-quo rechazó la demanda por considerar que el término para presentarla, de acuerdo con el artículo 382 del código general de proceso, caducó, en cuanto que los actos de las asambleas, juntas directivas o de socios, solo pueden impugnarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del

respectivo acto, los cuales ya habían expirado cuando se radicó la demanda, esto es, el “25 de noviembre de 2022”.

Contra esa determinación interpuso la demandante recurso de apelación, el que le fue concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- El recurso de apelación

Aduce que si bien el 7 de julio de 2022 se llevó a cabo la asamblea virtual, el acta no fue publicada ni enviada a los copropietarios, por lo que el 2 de agosto siguiente solicitó vía correo electrónico copia de ésta, petición que reiteró los días 9 y 25 de agosto posterior, pero ante el silencio de la administración debió acudir ante la Secretaría de Gobierno de Girardot, autoridad que el 23 de septiembre de ese año le ordenó a la administración enviar copia del acta de la asamblea, lo que finalmente hizo el día siguiente, por lo que el 23 de noviembre que le siguió envió vía correo electrónico la demanda de impugnación de actos; así, el término de caducidad no podía analizarse únicamente verificando la fecha de la asamblea, pues debió valorarse también el incumplimiento de la Urbanización de publicar el acta de la asamblea, de suerte que si presentó la demanda dentro de los dos meses al momento en que tuvo conocimiento de ésta, dicho término no se pudo haber consumado, máxime que no puede confundirse la fecha de interposición de la demanda con la de asignación por reparto.

Consideraciones

Lo que dice la apelación, tratando de desvirtuar las razones que dieron lugar al rechazo del a-quo, es que el caso de ahora es una excepción a esa regla que trae el artículo 382 del código general del proceso, pues si solo tuvo conocimiento del acta el 23 de septiembre del año anterior, luego de presentar varias peticiones al respecto e incluso acudir a la Secretaría de Gobierno del municipio con

ese propósito, el término de caducidad de la acción solo ha podido contarse a partir de ese momento, y no antes.

La razonabilidad del planteamiento, a la verdad, luce muy atemperada con la situación, pues en efecto las posibilidades de quien quiere arrostrar las decisiones de la asamblea y por supuesto esté autorizado por la ley para hacerlo, podrán acabar mermándose por motivos que en últimas no le son atribuibles, en particular ese que se invoca aquí como razón para no haber presentado la demanda dentro de los dos meses siguientes a la celebración de la dicha asamblea, es decir, que las personas encargadas de hacer la correspondiente acta no lo hicieron dentro del término que a su turno contempla el artículo 47 de la ley 675 de 2001, vale decir, dentro de los veinte días siguientes a la celebración de aquella.

Acaso por ello el artículo 49 de dicho cuerpo normativo establecía que el término para presentar la demanda de impugnación de ese tipo de decisiones corría no a partir del acto correspondiente sino desde “*la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta*”, siendo aplicable al efecto lo que disponía el artículo 194 del código de comercio; pero lo cierto es que la decisión impugnada se adoptó ya en vigencia del nuevo estatuto procesal y por esa circunstancia es obligatorio remitirse a la norma actual en cuanto establece que la impugnación de las decisiones de la asamblea de copropietarios de las propiedades horizontales sólo podrá intentarse, “*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*”, esto es, desde el momento en que se produjo la decisión del órgano de administración, que no desde el momento en que se dio a conocer el acta que la contiene, pues de lo contrario, ese “*plazo fatal*”, como lo ha denominado la jurisprudencia, se entenderá consumado con independencia de si la administración incumplió con ese deber de publicarla en tiempo, pues se trata de un supuesto

que ya no está previsto en la legislación para, a partir de ahí, contar el término de caducidad.

Cuanto más si se tiene en cuenta que la demandante a través de apoderada participó en la asamblea, lo que permite colegir que certificada estuvo siempre de la reunión e incluso sabía de las decisiones tomadas en ella, lo cual, obviamente, impide dispensarle ese trato excepcional que plantea en el recurso, especialmente si la ley no le prodigó ni al incumplimiento del deber de poner a disposición de los propietarios de la copropiedad, ni tampoco al trámite que se adelanta “*ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado*” con miras a que se ordene la “*entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo*” (parágrafo del artículo 47 de la ley de propiedad horizontal), algún efecto suspensivo o interruptor, como para poder sostener que mientras aquél estaba adelantándose, el plazo de caducidad, por contrapartida, no continuaba corriendo, de modo que lo que debía hacer, a tono con el querer del legislador, era impugnar en sede judicial lo allá decidido.

Mas, como no lo hizo, debe convenirse en que si la asamblea de copropietarios cuyas decisiones se impugnan, fue celebrada el 7 de julio de 2022 y la demanda se presentó hasta el 23 de noviembre siguiente, ese acto de postulación fue tardío, pues ya habían transcurrido más de dos meses contados desde el respectivo acto; negar que así fue, sería tanto como desconocer la “*naturaleza imperativa o de ius cogens de las normas rectoras de la caducidad, inspiradas en primigenias razones de orden público*” (Cas. Civ. Sent. de 19 de octubre de 2009, exp. 2001-00263-01), algo que no viene de ningún modo admisible, menos si se tiene en cuenta que las decisiones allí adoptadas no son de aquellas que deban registrarse, por no tocar con la existencia o representación legal del conjunto, la extinción de la propiedad horizontal, la división de la copropiedad, la liquidación de la persona jurídica, la desafectación de bienes comunes o la reforma al reglamento de propiedad horizontal, casos en los que únicamente hay lugar a contar

el término de caducidad desde un momento distinto, vale decir, desde la fecha de la inscripción en la oficina correspondiente.

Como colofón, el auto apelado debe confirmarse; no habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

III.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el proveído de fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

En firme devuélvase el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

German Octavio Rodriguez Velasquez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 004 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **0c277b7e64bfb66696ff37d719e72717ca7f21a4dd21446aa9f2f70621360fe4**

Documento generado en 29/05/2023 02:59:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>