

RADICACION 2020-322 - CONTESTACION DEMANDA - EXCEPCION PREVIA - SENTENCIA ANTICIPADA -

Daniel Hernando Cárdenas Herrera <danielcardenash@hotmail.com>

Lun 26/07/2021 16:22

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Funza <j01cmpalfunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>; fredy-g.2007@hotmail.com <fredy-g.2007@hotmail.com>; María De los Ángeles Suarez Espitia <gerencia@micentrofunza.com>; vega.adolfo@gmail.com <vega.adolfo@gmail.com>

 7 archivos adjuntos (1 MB)

Radicacion 2020-322 - SOLICITUD SENTENCIA ANTICIPADA - 26 julio 2021 -.pdf; Radicacion 2020-232 - Descorre Traslado Impugnacion Actos - FUNZA - INVERSIONES y CONSTRUCCIONES VEGA 2 -.pdf; Radicacion 2020-232 - Excepcion Previa - IMPUGNACION ACTOS - FUNZA - INVERSIONES y CONSTRUCCIONES VEGA 2 -.pdf; Sentencia TUTELA - Fallo Segunda Instancia - Impugnacion Actos Consejo - SOCIEDAD VEGA - Local 2-01 -.pdf; SENTENCIA APELACION - IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA INVERSIONES VEGA vs CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA - 1 JULIO 2021 -.pdf; Radicacion 2020-322 - Poder FIRMADO -.pdf; RADICACION 2020-322 - Representación Legal MI CENTRO FUNZA - jluio 2021 -.PDF;

Señor Juez y partes procesales buena tarde, en mi condición de apoderado de la entidad demandada me permito adjuntar para que se tengan por radicados los siguientes documentos.

1. Poder.
2. Representación legal de la entidad demandada.
3. Contestación de la demanda.
4. Excepción previa de falta de competencia.
5. Solicitud de sentencia anticipada por caducidad de la acción.
6. Sentencia proferida por la Sala de Civil – Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca.
7. Sentencia de tutela proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema en el fallo de tutela que confirma en un caso idéntico la caducidad de la acción.

Atentamente,

DANIEL HERNANDO CARDENAS HERRERA

El uso de colores en el texto, negrillas, mayúsculas y resaltados solo pretende llamar su atención sobre puntos de gran importancia. No está relacionado con el tono de voz ni con el estado de ánimo.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información privada y confidencial. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE FUNZA,
CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que en el libro de registro sobre existencia y representación legal de las Personas Jurídicas que lleva la Alcaldía Municipal, a folio ciento sesenta y uno (161) aparece radicada la Resolución N° 820 de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil catorce (2014), por medio de la cual se ordena el Registro sobre la Existencia y Representación Legal al **CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA - P.H.**, ubicado en la Carrera 13 N° 16- 85 del municipio de Funza (Cundinamarca), habiendo sido registrado el nueve (9) de junio de dos mil diecisiete (2017), la señora **MARÍA DE LOS ÁNGELES SUÁREZ ESPITIA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 51.878.126 de Bogotá D.C., como Representante Legal y/o Administradora, según consta en Acta de Consejo de Administración N° 20 de fecha treinta (30) de mayo de dos mil diecisiete (2017), así mismo mediante Asamblea General de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil diecisiete (2017), se eligió como revisor fiscal señor **MARIO AUGUSTO COBOS CAMERO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.757.636 de Bogotá y T.P. 1099383 T, en su calidad de revisor fiscal, perteneciente a la firma **ANTARES AUDITORES CONSULTORES S.A.S.**

Se expide en Funza, Cundinamarca, a los quince (15) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).


JAIRO ALONSO HERNÁNDEZ RICO
Secretario de Gobierno

Email: asistente@micentrofunza.com

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	CARGO	FIRMA	FECHA
Aprobó	Jairo Alonso Hernández Rico	Secretario de Gobierno		15/07/2021
Proyectó	Eder Alberto Bustamante Quiroga	Profesional Universitario		15/07/2021

C.P. 250020 / Dir. Carrera 14 No. 13-05 Funza
Tel. +57(1) 823 40 70 / 823 40 71 / 823 40 72 / 823 40 73 Fax. +57(1) 825 76 20



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



CO-SC-CER116470
CO-ST-CER753753
CO-SA-CER753750

03-FR-16 VER.09 2020-07-30
Funza - Cundinamarca

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA
E. S. D.

Proceso: **VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA**
Radicación: **2020 - 322**
Demandante: **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A.**
Demandado: **CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H.**
Asunto: **PODER**

MARÍA DE LOS ÁNGELES SUAREZ ESPITIA, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51'878.126 de Bogotá, obrando en mi condición de representante legal del **CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA PROPIEDAD HORIZONTAL**, NIT 900.806.309-5, entidad con domicilio en Funza (Cundinamarca), lo anterior de acuerdo con la certificación expedida por la Alcaldía de Funza (Cundinamarca) documento que se anexa, por medio del presente escrito manifiesto a usted que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'261.021 y portador de la tarjeta profesional número 88.242 del C. S. de la J, para que represente nuestros derechos en la demanda de la referencia.

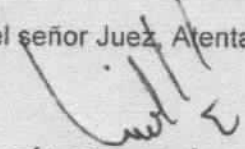
Nuestro apoderado para el desarrollo de su gestión queda investido de las facultades necesarias para el cumplimiento del mandato antes conferido, tales como conciliar, transigir, sustituir, reasumir, desistir, recibir y demás facultades inherentes a la misma y en general defender nuestros intereses.

En consecuencia, solicito reconocerle personería a nuestro apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

En el caso que se requiera confirmar la autenticidad de este poder, mis datos de contacto son: Email: gerencia@micentrofunza.com; móvil 312 586 91 80, dirección: carrera 13 No. 16 - 85 de Funza, oficinas de administración, Centro Comercial MI Centro Funza.

Los datos de contacto de mi apoderado son: Email: danielcardenash@hotmail.com, móvil 311 227 61 07, dirección: calle 106 A No. 54 - 81 (202) de Bogotá.

Del señor Juez, Atentamente,


MARÍA DE LOS ÁNGELES SUAREZ ESPITIA
C. C. No. 51'878.126

Acepto


DANIEL HERNANDO CARDENAS HERRERA
C. C. No. 79'261.021 de Bogotá
T. P. No. 88242 del C. S. de la J.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: IMPUGNACIÓN ACTOS
DEMANDANTES	: INV. Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A.
DEMANDADO	: CENTRO COM. MICENTRO FUNZA P.H.
RADICACIÓN	: 25286-31-03-001-2017-00248-01
DECISIÓN	: REVOCA SENTENCIA

Bogotá D. C., dos de julio de dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, el día 25 de septiembre de 2020, a través de la cual acogió las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A., por medio de su representante legal, a través de apoderado judicial, presentó demanda de IMPUGNACIÓN DE ACTOS en contra del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., a fin de obtener sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, en la que se acceda a las siguientes **PRETENSIONES** (Fl. 123 C-1):

1. Declarar nula la parte pertinente del acta No. 01 del 1° de noviembre de 2016, mediante la cual el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., sancionó a la sociedad

INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. con una multa que asciende a la suma de \$22.500.000; así como la parte pertinente del acta No. 16 del 29 de noviembre de 2016, que confirmó dicha sanción pecuniaria, con fundamento en que la sociedad demandante incumplió el artículo 56 del reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública No. 9995 del 28 de octubre de 2014 de la Notaría 38 de Bogotá, por la no apertura al público del local comercial L 2-01.

2. Se condene a la entidad demandada al pago de las costas procesales.

HECHOS:

Como hechos que fundamentan las súplicas de la demanda, se narraron los que a continuación se sintetizan (Fls. 124 a 127 C-1):

1. Mediante escritura pública No. 8527 del 18 de agosto de 2015 de la Notaría 38 de Bogotá, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. adquirió el local L 2-01 ubicado en la carrera 13 No. 6-85/17-11 del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., del municipio de Funza.
2. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. tiene como objeto social: *"La compra y venta de terrenos urbanos, así como su explotación, pudiendo adelantar todo tipo de construcciones para beneficio propio o para su comercialización. En desarrollo de tal objeto, podrá adquirir a cualquier título acciones, bonos, papeles de inversión, cédulas y cualquier otro papel bursátil o no; contratar o verificar estudios, prospectaciones y planificaciones para el establecimiento o constitución de sociedades en las que haya de entrar como socio o accionista y efectuar los aportes correspondientes: adquirir bienes inmuebles para derivar de ellos renta, bienes que podrán ser hipotecados o enajenados según convenga a los intereses sociales ..."* De acuerdo con lo anterior, la sociedad no tiene como objeto social comercializar su marca a través de un establecimiento de comercio, y menos aún, tiene como actividad la venta de comidas, actividad que, según los reglamentos de la copropiedad, debe desarrollar el local L 2-01, atendiendo su ubicación.
3. El CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, por virtud de la escritura pública No. 9995 del 28 de octubre de 2014 de la Notaría 38 de Bogotá, constitutiva del reglamento de propiedad

horizontal que rige la copropiedad, reglamento que prevé en su artículo 56 la obligación de abrir el establecimiento de comercio en los términos allí previstos.

4. Consecuente con lo dispuesto en el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal, la demandante ha procurado por todos los medios arrendar el local L 2-01, con dicho propósito lo ofreció en arriendo, sin lograr dicho cometido, precisamente, porque la parte demandada no ha logrado posicionarse en el mercado pese a que los propietarios de los diferentes locales que permanecen desocupados, a la par con la cuota de administración, pagan al centro comercial una suma adicional que asciende a los \$104.400, a título de cuota por publicidad, sin que la administración cumpla eficazmente con dicho objetivo.
5. Mediante acta No. 01 del 1° de noviembre de 2016 la comisión evaluadora delegada por el consejo de administración del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H. sancionó a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A., en calidad de propietaria del local L2-01, con multa de \$22.500.000, por incumplir *"la obligación de abrir el local el día 31 de octubre de 2014 ... "*
6. La demandante adquirió el Local L 2-01 mediante escritura pública No. 8527 del 18 de agosto de 2015 de la Notaría 38 de Bogotá; el 7 de junio de 2016, se realizó la inscripción de dicha escritura en el certificado de matrícula inmobiliaria 50C-1922760, razón por lo cual para el 31 de octubre de 2014 no era posible que la sociedad demandante abriera el local al público, ya que para ese momento no era propietario del inmueble.
7. El CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H. no ha despegado comercialmente; por el contrario, presentó retroceso gradual, al punto que el mismo presenta insuficiente oferta y demanda en el mercado, por lo que existe una corresponsabilidad por parte de la administración de dicha copropiedad, que ha impedido arrendar el inmueble en tiempo récord, entonces ante ese conjunto de adversidades, no puede la demandada obligar a un propietario a efectuar un imposible jurídico, pese a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si la administración no cumple con su deber de publicitar en debida forma el centro comercial.
8. La sanción resulta ilegal, dado que el artículo 56 del reglamento toma como fundamento para imponer la sanción, la existencia de un perjuicio a los demás propietarios de bienes privados: de suerte que, la sanción solo es posible imponerla en la medida que se haya causado un daño,

por existir un nexo causal comprobado y que exista la prueba del monto del daño causado.

9. El 4 de octubre de 2016, la sociedad sancionada presentó los descargos respectivos y aportó las pruebas pertinentes, solicitando el archivo del trámite sancionatorio, descargos que no fueron tenidos en cuenta. El 26 de noviembre de 2016 se instauró un recurso de apelación ante la administración del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., contra la decisión que impuso la sanción, dado que la sanción causa un agravio injustificado, violatorio de la constitución y la ley, máxime cuando se está frente a un hecho difícil de superar, como es, lograr el arrendamiento del local y dar apertura a un establecimiento abierto al público.
10. Es improcedente sancionar a un propietario de un local por cuanto como lo establece la Ley 675 de 2001 existe el derecho a la libre iniciativa empresarial; ley que también prevé en su artículo 59 que la sanción a imponer no puede exceder de 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Para la época de la sanción, la sociedad demandante pagaba como cuota de administración mensual la suma de \$799.200, por lo que la sanción no podía exceder de \$7.992.000, en consecuencia la sanción de \$22.500.000 resulta ilegal.

TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto de 1 de junio de 2017 (Fl. 135 C-1) y de ella se ordenó dar traslado al demandado CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., que a través de apoderado judicial formuló las siguientes excepciones (Fls. 144 a 149 C-1):

“PROCEDENCIA LEGAL DE LA SANCIÓN”, fundada en que el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 permite la imposición de multas.

“PROCEDENCIA REGLAMENTARIA DE LA SANCIÓN”, basada en que el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal prevé la obligación de abrir el establecimiento de comercio y la pena a imponer, en caso de no cumplirse tal obligación.

“OBLIGACIÓN DE CANCELAR LA MULTA DIARIA DE \$ 250.000”, apoyada en que la demandante se obligó a pagar multa diaria de

\$250.000, si no abría el local, pena contemplada en reglamento de copropiedad; la multa diaria arroja la suma de \$7.500.000 cifra que no supera el valor de 10 veces de la cuota mensual de administración que correspondía a \$799.200, que multiplicada por 10 arroja \$7.992.000, por lo que no se supera el límite previsto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

“LA SOCIEDAD DEMANDANTE SE ENCUENTRA EN LA OBLIGACIÓN DE EXPLOTAR COMERCIALMENTE EL LOCAL 2-01”, basada en que la demandante recibió el local el 22 de septiembre de 2014 a título de comodato, por lo que tiene la obligación de explotarlo económicamente.

“LA IMPOSICIÓN Y CUANTÍA DE MULTA ES LEGAL”, fundada en que la sanción impuesta es permitida legal y reglamentariamente; y el procedimiento para su imposición se adelantó conforme al reglamento, respetando el debido proceso.

“EL DEMANDANTE RECONOCE LA PROPIEDAD DEL LOCAL 2-01”, apoyada en que el 22 de septiembre de 2014, el representante legal de la demandante dirige comunicación a Pedro Gómez Constructora, indicando que es dueña del local 2-01 y que autoriza a una persona para ingresar al local.

“LA SANCIÓN CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA JURISPRUDENCIA EN VARIOS FALLOS”, fundada en que la Corte Constitucional ha venido manifestando que el reglamento de copropiedad constituye un negocio jurídico que debe contener reglas ajustadas a los mandatos constitucionales; que el reglamento de la demandada cumple con los requisitos exigidos, establece la sanción, procedimiento y recursos; y que la sanción fue establecida con anterioridad y fue de conocimiento de la demandante en la etapa precontractual, a la firma de la promesa y suscripción de la escritura.

Trabada de esta forma la relación jurídica-procesal, se fijó fecha de audiencia y finalmente se profirió sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

La señora juez de primera instancia, consideró que la sanción adoptada por la demandada en contra de la demandante si bien se sustentó en el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal, dicha norma no puede estar por encima de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, dado que si las sanciones previstas en el reglamento se extralimitan o están por fuera de esa normativa superior, esto es, la Ley 675 de 2001, no pueden tenerse por escritas tal como lo establece el párrafo 1° del artículo 5 de la Ley 675 del 2001, pese a que en dicho reglamento no haya sido impugnado; que los artículos 59 y 60 de la Ley 675 del 2001 reglamentan el límite dentro del cual la propiedad horizontal puede imponer multas o sanciones de tipo pecuniario a los residentes, tenedores o propietarios dentro de su copropiedad, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias; que el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal transgrede lo establecido en el artículo 59 la Ley 675 de 2001, dado que se aplica de manera irrestricta la sanción equivalente a los \$250.000 pesos diarios, por 90 días, lo que conllevó a la cuantiosa multa impuesta a la demandante, cuando lo que en realidad debió hacer la demandada fue verificar que dicha multa a pesar de la forma como estaba consagrada no superará el monto establecido en el artículo 59 de la Ley 675 del año 2001; que la Corte Constitucional en sentencia T-555 de 2003 estableció que las copropiedades en los consejos de administración no podían imponer u obligar a un dueño de una copropiedad de esta naturaleza a ejercer de determinada forma su derecho a la libertad de empresa; que se debe declarar la nulidad pretendida en la demanda sin que se esté modificando el reglamento de propiedad horizontal; que la demandada se excedió y no aplicó de manera adecuada la multa, sin que esto signifique que la copropiedad no puede imponer multas pero deben atender a principios de razonabilidad, de proporcionalidad y también atender cada una de las situaciones personales de los copropietarios. Por lo anterior, declaró la nulidad de las decisiones adoptadas por el consejo de administración de la demandada el día 1 de noviembre de 2016 y el 29 de noviembre de 2016, mediante las cuales se impusieron multas a la sociedad demandante.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN:

Inconforme con lo decidido, la parte demandada por conducto de su apoderado formuló recurso de apelación argumentando que el despacho incurre en un error de aritmética por cuanto el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 exige que las multas no podrán exceder el valor de 10 veces la cuota de administración, que para la fecha de la imposición de multa la cuota de administración era de \$799.000, suma que multiplicada por 10 arroja un valor de \$7.990.000; que si se multiplica \$250.000 pesos al día por 30 días, da \$7.500.000, suma muy inferior a \$7.990.000; que si se tiene en cuenta que la cuota de administración también incluye la publicidad para un total de \$903.000, suma que multiplicada por 10, da un total de \$9.030.000 y la multa impuesta mensual es de \$7.500.000; que está pactado en el reglamento que la no apertura del local genera una multa y está probado que el local a la fecha no se ha abierto; que la cuantía de la multa corresponde a 3 meses.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se consideran como tales aquellos requisitos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso para que éste pueda ser decidido de fondo ya sea acogiendo o denegando las pretensiones del actor, pues ante la ausencia de alguno de dichos presupuestos debe el juez pronunciarse con fallo inhibitorio.

La revisión procesal pone de manifiesto la cabal concurrencia de tales requisitos, pues no hay duda en torno a la competencia del fallador de primera instancia; se reúnen en el libelo todas las exigencias para esta clase de demandas; existe así mismo capacidad para ser parte y capacidad procesal.

Cabe destacar además, que el trámite que se dio al proceso es el adecuado y no se vislumbra en el plenario causal de nulidad que invalide lo actuado, y se acataron los preceptos de ley en todas las actuaciones surtidas en el proceso.

CASO CONCRETO:

Se ejerce en este caso, la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, prevista por el artículo 382 del Código de General del Proceso, encaminada a que se declare la nulidad parcial del acta No. 01 del 1° de noviembre de 2016, valga decir, el aparte mediante el cual el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H., sancionó a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. con una multa que asciende a la suma de \$22.500.000; así como la parte pertinente del acta No. 16 del 29 de noviembre de 2016, que confirmó dicha sanción pecuniaria.

En la sentencia motivo de apelación, la señora Juez a quo acogió las pretensiones de la demanda estimando que el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal transgrede lo establecido en el artículo 59 la Ley 675 de 2001; dado que la multa prevista en el reglamento de propiedad horizontal supera el monto establecido en el artículo 59 de la Ley 675 del año 2001; que si las sanciones previstas en el reglamento se extralimitan o están por fuera de la Ley 675 de 2001, deben tenerse por no escritas, tal como lo establece el parágrafo 1° del artículo 5 de la Ley 675 del 2001; y que se debió observar lo dicho por la Corte Constitucional en sentencia T-555 de 2003.

La parte demandada apela la sentencia, indicando que despacho incurre en un error aritmético por cuanto el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 exige que las multas no podrán exceder el valor de 10 veces la cuota de administración, que para la fecha de la imposición de multa la cuota de administración era de \$799.000, suma que multiplicada por 10 arroja un valor de \$7.990.000; que si se multiplica

\$250.000 pesos al día por 30 días, da \$7.500.000, suma muy inferior a \$7.990.000; que está pactado en el reglamento que la no apertura del local genera una multa y está probado que el local a la fecha no se ha abierto; y que la cuantía de la multa corresponde a 3 meses.

Sería del caso resolver los argumentos del apelante, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P., empero advierte la Sala que en la presente acción operó la caducidad como pasa a verse:

Sea lo primero precisar que la caducidad de las acciones de impugnación de actos de asamblea está regulada en el artículo 382 del C.G.P. que reza:

“Art. 382. 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.”

Puestas así las cosas, se observa sin dificultad alguna que cuando la demanda génesis de esta controversia se presentó, vale decir, el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1), había operado el fenómeno de la caducidad de la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios; en efecto, nótese que uno de los actos de asamblea demandados es de fecha 1° de noviembre de 2016, contenido en el acta No. 01 de la misma fecha (Fls. 51 a 69 C-1), en consecuencia, al contabilizar el término previsto en el artículo 382 del C.G.P. antes transcrito, esto es, 2 meses, se observa que tal término que vencía el 2 de enero de 2017 (el 1° era festivo), empero como antes se anotó, la demanda se presentó solo hasta el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1), esto es, vencido el término de que trata el artículo 382 del C.G.P.

Otro tanto ocurre, con el acto de asamblea de fecha 29 de noviembre de 2016, contenido en el acta No. 16 de la misma fecha (Fls. 89 a 103 C-1), dado que al computarse el término de 2 meses previsto en el artículo 382 del C.G.P., se observa que éste vencía el 30 de enero de 2017 (el 29 era domingo), no obstante, la demanda se presentó el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1), esto es, vencido el término de que trata el artículo 382 del C.G.P.

Se recuerda el inciso 7° del artículo 118 del C.G.P. dispone: *“Cuando 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 éste 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.”*

Se sigue de lo dicho que la demanda que ocupa la atención de la Sala no fue presentada dentro del término previsto en el artículo 382 del C.G.P., por lo que opera la caducidad de la acción.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2313-2018, radicado No. 11001-02-03-000-2012-01848-00, de fecha 25 de junio de 2018, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, expuso:

“3. En la sentencia de esta Corporación CSJ SC, 11 jul. 2013, rad. 2011-01067-00, acerca del citado fenómeno procesal, se memoró:

(...) En relación [a] la caducidad ha dicho la Corte que 'comprende la expiración (o decadencia) de un derecho o una potestad, cuando no se realiza el acto idóneo previsto por la ley para su ejercicio, en el término perentoriamente previsto en ella. (...) Por consiguiente, desde esta perspectiva es inherente y esencial a la caducidad la existencia de un término fatal fijado por la ley (...), dentro del cual debe ejercerse idóneamente el poder o el derecho, so pena de extinguirse.

'O, para decirlo en otros términos, acontece que la ley, sin detenerse a consolidar explícitamente una particular categoría, consagra plazos perentorios dentro de los cuales debe realizarse a cabalidad el acto en

ella previsto con miras a que una determinada relación jurídica no se extinga o sufra restricciones, fenómeno que, gracias a la labor de diferenciación emprendida por la doctrina y la jurisprudencia, se denomina caducidad.

'[...] 'El legislador, pues, en aras de la seguridad jurídica, pretende con los términos de caducidad finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de Derecho, generado por las expectativas de un posible pleito, imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal la presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con lo cual limita con precisión, la oportunidad que se tiene para hacer actuar un derecho, de manera que no afecte más allá de lo razonablemente tolerable los intereses de otros.

'Nótese, por consiguiente, cómo la caducidad descansa, en últimas, sobre imperativos de certidumbre y seguridad de ciertas y determinadas relaciones jurídicas, respecto de las cuales el ordenamiento desea, de manera perentoria, su consolidación, sin que ella deba concebirse como una sanción por abandono, ni haya lugar a deducir que envuelve una presunción de pago o cumplimiento de la obligación, como tampoco pretende interpretar el querer del titular del derecho.

'De ahí que la expresión: 'Tanto tiempo tanto derecho', demuestre de manera gráfica sus alcances, esto es, que el plazo señala el comienzo y el fin del derecho o potestad respectivo, por lo que su titular se encuentra ante una alternativa: o lo ejercitó oportunamente o no lo hizo, sin que medie prórroga posible, ni sea viable detener la inexorable marcha del tiempo.' [Sentencia del 23 de septiembre de 2002, exp. 6054, reiterada en la de 4 de agosto de 2010, exp. 2007-01946-00, y en la de 31 de octubre de 2012, exp. 11001-0203-000-2003-00004-01].

Además, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia AC7519-2017, radicación No. 08001-31-03-003-2009-00055-01, de fecha 10 de noviembre de 2017, M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, recordó que la caducidad se debe declarar de oficio:

"Tal término es de caducidad, como lo ha sostenido la Sala, y, por lo tanto, debe ser declarado aun de oficio:

"...retomando la tesis planteada en la sentencia de 6 de mayo de 1968, la Corte insistió en que el plazo señalado en la hipótesis

*prevista en el referenciado precepto normativo, corresponde a "un término de **caducidad** que, en cuanto tal, fija precisa y fatalmente el tiempo durante el cual debe ejercitarse la acción"; que en el susodicho supuesto, "el transcurrir del tiempo se comporta, por sí mismo, como una condición sustancial para su ejercicio"; que contrario a la prescripción, "su fijación no puede quedar supeditada (...) al arbitrio del demandado", de modo que "vencido el cuatrienio consagrado en el artículo 1954 del Código Civil, sin que se hubiese ejercitado la acción, se extingue tal facultad de manera automática", particularidad que "permite al juez **decretarla de oficio**, sin que deba esperar actos complementarios derivados de la actitud asumida por el demandado", pues, como de suyo corresponde al fenómeno de la caducidad, el contratante "sabe de antemano que cuenta con un determinado tiempo para ejercitar su acción, sin que la expiración del mismo halle justificación en su dejadez, sino en el mero vencimiento del aludido plazo" (sent. de 23 de septiembre de 2002, exp. 6054). (CSJ. SC. 13 de diciembre de 2006, rad. 1999 00385 01)".*

Con base en lo considerado, se revocará la sentencia apelada, para negar las pretensiones de la demanda por caducidad de la acción y condenar a la parte demandante al pago de las costas procesales de ambas instancias (art. 365-4° C.G.P.).

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, el día 25 de septiembre de 2020 y en su lugar,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones por caducidad de la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandante al pago de las costas procesales en ambas instancias. Las de la presente liquídense por el juzgado de primer grado con base en la suma de \$2.000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado


JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

STC9215-2021

Radicación n.º 11001-02-03-000-2021-02336-00

(Aprobado en sesión virtual de veintiuno de julio de dos mil veintiuno)

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021).

La Corte decide la acción de tutela instaurada por la sociedad Inversiones y Construcciones Vega S.A. contra la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca. Al trámite se vinculó a los intervinientes e interesados en el proceso de impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios de radicado 2017-00248-00.

I. ANTECEDENTES

1. La promotora, a través de su representante legal, procura la salvaguarda de sus derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia, presuntamente vulnerados por la autoridad accionada en la causa referida.

2. De conformidad con el escrito inicial y las pruebas obrantes en el plenario, se observa la siguiente situación fáctica:

2.1. La sociedad tutelante inició proceso de *«impugnación de acta»* en contra del Centro Comercial Micentro Funza P.H., con el fin de que se declarara *«NULA la parte pertinente del acta No. 01 de 1º de noviembre de 2016 mediante la cual el Consejo de Administración del Centro Comercial [...] sancionó a la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. con una multa que asciende a la suma de \$22.500.000.00 así como la parte pertinente del acta No. 16 del 29 de noviembre de 2016 que confirmó dicha sanción pecuniaria»*¹.

2.2. Surtido el trámite de rigor, el Juzgado Civil del Circuito de Funza en proveído del 25 de septiembre de 2020, declaró *«la nulidad de las decisiones adoptadas por el consejo de administración de la demandada el día 1 de noviembre de 2016 y el 29 de noviembre de 2016, mediante las cuales se impusieron multas a la sociedad demandante»*².

Inconforme con esa determinación, el extremo pasivo de dicha contienda interpuso recurso de apelación.

2.3. El Tribunal querellado en veredicto del 2 de julio de 2021, revocó *«la sentencia apelada [...] y en su lugar»,* negó *«las pretensiones por caducidad de la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios»*³.

2.4. Así las cosas, la promotora, por vía de tutela, expresa que el estrado acusado *«declaró la caducidad de la acción con base en una indebida valoración de los medios de prueba pertinentes y con sustento en una norma aplicable, concretamente el artículo 382 del C.G.P., sin percatarse que la demanda había sido incoada oportunamente y, que el término para impugnar la sanción impuesta a un copropietario se encuentra establecido en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001»*.

¹ Folios 29 a 35 Anexos de la demanda de tutela.

² Folio 16 Ibidem.

³ Folios 11 a 23 Ibidem.

Asimismo, resaltó que *«se puede apreciar a folios 167 y 168 de la demanda de impugnación, [...] la comunicación de la sanción impuesta, que fue confirmada después de los recursos interpuestos ante la entidad demandada, que contiene como fecha de elaboración el 8 de febrero de 2017 y notificada el 9 de febrero siguiente, conforme con el sello de recibido impuesto a dicho documento y, es a partir de ese acto de enteramiento que corrió el término de 1 mes para instaurar la respectiva demanda, a lo que efectivamente se procedió, en razón a que la demanda fue radicada el 6 de marzo de 2017, esto es, dentro del término establecido en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001».*

En relación con lo anterior, anota que *«no se percató la Sala accionada del Tribunal [...], que a todas luces incurrió en una vía de hecho al decretar de oficio la caducidad de la acción y sin reparar en mientes en el momento justo que empezó a correr el término para demandar».*

3. Conforme a lo relatado, insta que *«en el término de [...] 48 horas siguientes a la notificación de la sentencia de tutela, deje sin valor ni efecto la providencia de 2 de julio de 2021 mediante la que declaró de oficio la caducidad de la acción en el proceso objeto de la censura constitucional, para que, en su lugar, se proceda a dictar la sentencia de fondo que en derecho corresponda, en orden a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada».*

II. LA RESPUESTA DEL ACCIONADO Y VINCULADOS

1. El Tribunal querellado señaló que se *«remit[e] a las consideraciones de la providencia motivo de reparo por parte de la accionante en tutela, donde se expresaron las razones de hecho y de derecho que llevaron a adoptar la decisión que por esta vía constitucional se cuestiona»⁴.*

2. La representante legal del Centro Comercial Micentro

⁴ Respuesta por correo electrónico de fecha 14 de julio de 2021.

Funza P.H. indicó que el artículo 382 del C.G.P. *«no condiciona el término de los dos (2) meses a la notificación del acta, sino a la fecha del acto respectivo que se quiera impugnar»*.

Además, anotó que la decisión que se *«debía impugnar fue adoptada el [...] 1º de noviembre de 2016 y si en gracia de discusión – que no lo exige el artículo 382 del estatuto procesal- se quisiera contar el término desde el día siguiente al de la notificación, esta decisión fue conocida por el accionante el 18 de noviembre de 2016, como lo menciona en escrito radicado el 26 de noviembre de 2016 oponiéndose a la sanción, proceder que hace que el plazo para radicar la impugnación venció el 18 de enero de 2017»*⁵.

3. Los demás guardaron silencio.

III. CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto, corresponde a la Sala establecer si la autoridad cuestionada vulneró los derechos fundamentales alegados por la sociedad promotora con ocasión del proveído dictado el 2 de julio de 2021, que declaró la caducidad de la acción con base en el artículo 382 del C.G.P. Ello pues, a su juicio, la regulación que debió aplicarse era el canon 62 de la Ley 675 de 2001 y no la codificación procesal vigente.

2. Pronto esta Sala advierte que la acción constitucional carece de vocación de prosperidad y, por tanto, el amparo impetrado habrá de ser denegado. En efecto, se considera que la resolución rebatida no alberga anomalía que imponga el apremiante resguardo, independientemente de que sea o no compartido.

⁵ Respuesta por correo electrónico de fecha 15 de julio de 2021.

3. Sobre el particular, la Corporación accionada, al resolver el recurso de apelación, expresó los motivos por los cuales decidió revocar la providencia del *a quo*.

Para ello, de entrada, señaló que en el caso en cuestión se ejerce la *«acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, prevista por el artículo 382 del Código General del Proceso, encaminada a que se declare la nulidad parcial de las actas»* que sancionaron con multa de \$22.500.000 a la demandante.

Luego de citar lo resuelto en la sentencia de primera instancia y lo aducido por el recurrente en apelación, resolvió que *«en la presente acción operó la caducidad»*, de conformidad a lo reglado en el canon 382 referenciado⁶.

Lo anterior fue considerado en ese sentido, por cuanto advirtió que desde la presentación de la demanda, el *«6 de marzo de 2017»*, el primero de los *«actos de asamblea demandados es de fecha 1º de noviembre de 2016, contenido en el acta No. 01 de la misma fecha (Fls. 51 a 69 C-1)»*. Por tanto, al *«contabilizar el término previsto en el artículo 382 del C.G.P. [...], esto es, 2 meses, se observa que tal término [...] vencía el 2 de enero de 2017 (el 1º era festivo)»*. Sin embargo, la *«demanda se presentó solo hasta el 6 de marzo de 2017»*.

Agregó, que esa misma consecuencia concurrió frente al *«acto de asamblea de fecha 29 de noviembre de 2016 contenido en el acta No. 16 de la misma fecha (Fls. 89 a 103 C-1)»*, pues *«al computarse el término de 2 meses previsto en el artículo 382 del C.G.P., se observa*

⁶ **ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS.** *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 [...].*

que éste vencía el 30 de enero de 2017 (el 29 era domingo), no obstante, la demanda se presentó el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1) [...]».

Para sustentar lo expuesto en precedencia, trajo a colación lo dictado por esta Sala en decisión del 25 de junio de 2018 (SC2313 y en providencia del 10 de noviembre de 2017 (AC759).

4. De lo transcrito se sigue que la determinación cuestionada no resulta arbitraria o manifiestamente alejada del ordenamiento jurídico. Lo anterior amén que aquella fue proferida después de haberse realizado una valoración razonable de las diligencias surtidas en el trámite de impugnación de actas de asamblea, juntas directivas o de socios, de la normatividad que gobierna el asunto y de un análisis jurisprudencial en torno al tema debatido.

Aunado a que la sociedad recurrente impetró *«proceso verbal de impugnación de acta»*⁷ en contra del citado centro comercial para derruir parcialmente las actuaciones suscritas el 1º y 29 de noviembre de 2016, bajo ese planteamiento, encuentra fundamento la aplicación del artículo 382 del Código General del Proceso. Lo anterior, por cuanto la demanda no estaba encaminada a debatir la penalidad decretada.

Así las cosas, hay diferencias entre lo reglado por los cánones 62 de la Ley 675 de 2001⁸ y 382 *Ibídem*, pues el primero refiere al trámite que se debe seguir cuando se ataca

⁷ Demanda. Folio 29 de los Anexos del escrito de tutela.

⁸ **ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** *El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.*

la multa impuesta –en este caso por no apertura del local comercial-. Y el segundo, atiende al juicio que se cumple frente a los cuestionamientos por los actos emanados de las asambleas, juntas directivas o de socios, como sucedió en el *sub judice*, pues fue la vía que pretendió la actora.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado que se trata de acciones disimiles. Para ello, puntualizó que

«la Sala resalta que el peticionario, además de contar con la posibilidad de adelantar un proceso verbal sumario para cuestionar la aplicación del Reglamento de propiedad horizontal por parte de los órganos administradores, tenía, de acuerdo con los artículos 62 y 49º de la Ley 675, la posibilidad de impugnar la multa por inasistencia dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación – esto es, el 3 de noviembre de 2003 –, así como la posibilidad de impugnar, dentro de los dos meses siguientes a la publicación o comunicación de las respectivas actas, las decisiones mediante las que la Asamblea de Copropietarios negó la revocatoria de la multa (Se resalta – sentencia T-126 de 2005).

5. En definitiva, lo que se identifica es una disparidad de criterios entre lo considerado por la Sala accionada -en el desarrollo del ejercicio normal de las facultades y amparada en los principios de autonomía e independencia judicial- y lo planteado por la sociedad solicitante. Por lo cual, el juez constitucional no es el llamado a dirimir la controversia, a modo de autoridad de instancia, arrogándose competencias que no le corresponden. Máxime, cuando se observa que la decisión adoptada no muestra vulneración alguna de los derechos invocados, pues el Tribunal de instancia se ciñó a lo establecido en lo reglado por el canon 382 del Código General del Proceso, a más de la jurisprudencia de esta Sala.

⁹ Artículo derogado parcialmente por el literal C del Art. 626 de la Ley 1564 de 2012. Actuación que actualmente se regula por el Art. 382 del C.G.P.

En ese sentido, esta Corporación ha esgrimido, de un lado, que *«el juez de tutela no es el llamado a intervenir a manera de árbitro para determinar cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador, o de las partes, resultan ser los más acertados, y menos acometer, bajo ese pretexto, como lo pretende la actora, la revisión oficiosa del asunto, como si fuese uno de instancia. Y, de otro, que la adversidad de la decisión no es por sí misma fundamento que le allane el camino al vencido para perseverar en sus discrepancias frente a lo resuelto por el juez natural»* (STC 28. mar. 2012, Rad. 00022-01, reiterada recientemente en STC3968-2021. 16 abr, rad. 2021-00239-02).

6. Por lo razonado en precedencia, se negará el amparo exigido.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NIEGA** la acción de tutela solicitada.

Comuníquese esta providencia a los interesados en la forma prevista por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. En caso de no ser impugnada, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

(Ausencia Justificada)

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Francisco Ternera Barrios

Alvaro Fernando Garcia Restrepo

Hilda Gonzalez Neira

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Luis Armando Tolosa Villabona

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 93F2B512971B6A10434E9FA4BD7757257266963B43F7C808EE5122C461DDFD48

Documento generado en 2021-07-23

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA
E. S. D.

Proceso: **DECLARATIVO.**
Radicación: **2020-322.**
Demandante: **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A.**
Demandado: **CENTRO COMERCIAL MI CENTRO FUNZA P.H.**
Asunto: **EXCEPCION PREVIA.**

Respetado Señor Juez:

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA, mayor de edad, identificado como figura al pie de mi firma, con domicilio y residencia en Bogotá, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la entidad demandada, respetuosamente procedo a responder la demanda en los siguientes términos:

1.- ANTECEDENTES LEGALES:

El numeral 8 del artículo 20 del Código General del Proceso dispone que los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de:

“De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales”.

2.- ANTECEDENTES FACTICOS:

El Juzgado Municipal de Funza admitió la demanda el 27 de enero de 2021 sin estar facultada para ello por expresa disposición legal.

3.- PRUEBAS:

Las obrantes en el proceso y que sean favorables para esta petición.

4.- SOLICITUD:

Por lo expuesto, se le solicita al despacho que rechace la demanda por falta de competencia.

Del Señor Juez,

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA
C. C. No. 79'261.021 de Bogotá.
T. P. No. 88242 d

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA
E. S. D.

Proceso: **DECLARATIVO.**
Radicación: **2020-322.**
Demandante: **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A.**
Demandado: **CENTRO COMERCIAL MI CENTRO FUNZA P.H.**
Asunto: **PRONUNCIAMIENTO DEMANDA IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.**

Respetado Señor Juez:

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA, mayor de edad, identificado como figura al pie de mi firma, con domicilio y residencia en Bogotá, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la entidad demandada, respetuosamente procedo a responder la demanda en los siguientes términos:

1.- A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS:

Me opongo rotundamente a las pretensiones por carecer éstas de sustento fáctico y legal, ya que las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración encuentran su fundamento en la ley 675 de 2001 y en lo dispuesto en el reglamento de la copropiedad.

2.- A LOS HECHOS:

2.1- Al hecho primero:

Es cierto de acuerdo con las pruebas que adjuntó el demandante.

Se aclara que el local 2-01 le fue entregado en comodato al demandante desde el 22 de septiembre de 2014.

2.2.- Al hecho segundo:

No es cierto como lo manifiesta el demandante, como consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandante y que se aporta, el objeto social de la demandante es la explotación económica de inmuebles.

2.3.- Al hecho tercero:

No es un hecho, es una exigencia legal para que una edificación se someta al régimen de propiedad horizontal y una transcripción de una de sus normas,.

2.4.- Al hecho cuarto:

No es un hecho, es un comentario del demandante carente de prueba.

2.5.- Al hecho quinto:

Consta de varios hechos.

En lo que hace relación con el contenido del acta No. 2 del 19 de agosto de 2019 es cierto.

No es cierto que la multa por valor de \$ 19'842.444 sea exorbitante, la cuantía es el resultado de dar aplicación a lo establecido en el reglamento de la copropiedad y a las decisiones de la Asamblea General.

Los literales identificados como **a), b) y c)** no son hechos sino comentarios carentes de sustento fáctico y legal, como se demostrará en las excepciones.

2.6.- Al hecho sexto:

Consta de varios hechos y comentarios.

Respecto a que el 30 de mayo de 2019 el demandante radicó los descargos es cierto.

Los demás son comentarios carentes de sustento fáctico y legal.

3.- EXCEPCIONES:

3.1.- Caducidad.

El artículo 382 del Código General del Proceso dispone que la demanda de impugnación de acto sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo.

Al respecto le informo al despacho que en el proceso de idénticas características <2017-248> que cursó en el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en donde se discutía la impugnación de actos, iniciado también por la sociedad Inversiones y Construcciones Vega S.A. contra el Centro Comercial MI Centro Funza, en la segunda instancia la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca proceso con radicado 252863103001 2017 00248 01, revocó la sentencia apelada y en lugar negó las pretensiones por caducidad de la acción de impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios.

Los argumentos o consideraciones expresadas por la Sala Civil – Familia fueron:

Sería del caso resolver los argumentos del apelante, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 328 C.G.P., empero advierte la Sala que en la presente acción operó la caducidad como pasa a verse:

Sea lo primero precisar que la caducidad de las acciones de impugnación de actos de asamblea está regulada en el artículo 382 del C.G.P. que reza:

“Art. 382. 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.”

Puestas así las cosas, se observa sin dificultad alguna que cuando la demanda génesis de esta controversia se presentó, vale decir, el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1), había operado el fenómeno de la caducidad de la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios; en efecto, nótese que uno de los actos de asamblea demandados es de fecha 1° de noviembre de 2016, contenido en el acta No. 01 de la misma fecha (Fls. 51 a 69 C-1), en consecuencia, al contabilizar el término previsto en el artículo 382 del C.G.P. antes transcrito, esto es, 2 meses, se observa que tal término que vencía el 2 de enero de 2017 (el 1° era festivo), empero como antes se anotó, la demanda se presentó solo hasta el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1), esto es, vencido el termino de que trata el artículo 382 del C.G.P.”.

Posteriormente la sociedad demandante INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A., ante la sentencia adversa de segunda instancia, instaura acción de tutela la que es conocida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente FRANCISCO TERNERA BARRIOS en el expediente STC9215-2021 con el radicado número 11001-02-03-000-2021-02336-00 del veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021), considera que:

“2. Pronto esta Sala advierte que la acción constitucional carece de vocación de prosperidad y, por tanto, el amparo impetrado habrá de ser denegado. En efecto, se considera que la resolución rebatida no alberga anomalía que imponga el apremiante resguardo, independientemente de que sea o no compartido”.

3. Sobre el particular, la Corporación accionada, al resolver el recurso de apelación, expresó los motivos por los cuales decidió revocar la providencia del a quo. Para ello, de entrada, señaló que en el caso en cuestión se ejerce la «acción de

impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, prevista por el artículo 382 del Código General del Proceso, encaminada a que se declare la nulidad parcial de las actas» que sancionaron con multa de \$22.500.000 a la demandante. Luego de citar lo resuelto en la sentencia de primera instancia y lo aducido por el recurrente en apelación, resolvió que «en la presente acción operó la caducidad», de conformidad a lo reglado en el canon 382 referenciado⁶. Lo anterior fue considerado en ese sentido, por cuanto advirtió que desde la presentación de la demanda, el «6 de marzo de 2017», el primero de los «actos de asamblea demandados es de fecha 1° de noviembre de 2016, contenido en el acta No. 01 de la misma fecha (Fls. 51 a 69 C-1)». Por tanto, al «contabilizar el término previsto en el artículo 382 del C.G.P. [...], esto es, 2 meses, se observa que tal término [...] vencía el 2 de enero de 2017 (el 1° era festivo)». Sin embargo, la «demanda se presentó solo hasta el 6 de marzo de 2017». Agregó, que esa misma consecuencia concurrió frente al «acto de asamblea de fecha 29 de noviembre de 2016 contenido en el acta No. 16 de la misma fecha (Fls. 89 a 103 C-1)», pues «al computarse el término de 2 meses previsto en el artículo 382 del C.G.P., se observa que éste vencía el 30 de enero de 2017 (el 29 era domingo), no obstante, la demanda se presentó el 6 de marzo de 2017 (Fl. 123 C-1) [...]». Para sustentar lo expuesto en precedencia, trajo a colación lo dictado por esta Sala en decisión del 25 de junio de 2018 (SC2313 y en providencia del 10 de noviembre de 2017 (AC759).

4. De lo transcrito se sigue que la determinación cuestionada no resulta arbitraria o manifiestamente alejada del ordenamiento jurídico. Lo anterior amén que aquella fue proferida después de haberse realizado una valoración razonable de las diligencias surtidas en el trámite de impugnación de actas de asamblea, juntas directivas o de socios, de la normatividad que gobierna el asunto y de un análisis jurisprudencial en torno al tema debatido. Aunado a que la sociedad recurrente impetró «proceso verbal de impugnación de acta»⁷ en contra del citado centro comercial para derruir parcialmente las actuaciones suscritas el 1° y 29 de noviembre de 2016, bajo ese planteamiento, encuentra fundamento la aplicación del artículo 382 del Código General del Proceso. Lo anterior, por cuanto la demanda no estaba encaminada a debatir la penalidad decretada.

Así las cosas, hay diferencias entre lo reglado por los cánones 62 de la Ley 675 de 20018 y 382 Ibídem, pues el primero refiere al trámite que se debe seguir cuando se ataca la multa impuesta –en este caso por no apertura del local comercial-. Y el segundo, atiende al juicio que se cumple frente a los cuestionamientos por los actos emanados de las asambleas, juntas directivas o de socios, como sucedió en el sub judice,

pues fue la vía que pretendió la actora. Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado que se trata de acciones disimiles. Para ello, puntualizó que «la Sala resalta que el peticionario, además de contar con la posibilidad de adelantar un proceso verbal sumario para cuestionar la aplicación del Reglamento de propiedad horizontal por parte de los órganos administradores, tenía, de acuerdo con los artículos 62 y 499 de la Ley 675, la posibilidad de impugnar la multa por inasistencia dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación – esto es, el 3 de noviembre de 2003 -, así como la posibilidad de impugnar, dentro de los dos meses siguientes a la publicación o comunicación de las respectivas actas, las decisiones mediante las que la Asamblea de Copropietarios negó la revocatoria de la multa (Se resalta – sentencia T-126 de 2005)».

Bajo estas consideraciones, la Sala de Casación Civil niega la acción de tutela solicitada.

Para el presente caso, la decisión fue adoptada el 1° de agosto de 2019 por lo que el plazo para evitar la caducidad venció el 1° de octubre de 2019 y de lo que se evidencia con la autenticación de la demanda, y del poder para instaurarla, estos actos se realizaron el 16 de noviembre de 2019 y si en gracia de discusión se radicó la demanda ese día, ya había ocurrido la caducidad de la acción.

3.2.- Procedencia legal de la sanción.

Fundamento esta excepción en el hecho de que el artículo 59 de la ley 675 de 2001 permite la imposición de multas al disponer:

“Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-318 de 2002](#).

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo”.

Señor Juez, con lo anterior se prueba que la imposición de la sanción tiene respaldo legal.

3.3.- Procedencia reglamentaria de la sanción.

Sustento esta excepción en el artículo 56 del reglamento de la copropiedad que tiene establecido la siguiente imposición:

“OBLIGACIÓN DE ABRIR EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Quienes adquieran o tengan a cualquier título, locales comerciales, tienen la obligación de explotarlos comercialmente, a excepción de aquellos locales cuya tenencia la detente el Propietario Inicial o el promotor del Centro Comercial o quien lo suceda en sus derechos. En consecuencia, deberán adecuar oportunamente sus locales y no podrán mantenerlos vacíos ni podrán abstenerse de abrir sus establecimientos de comercio al público, por cuanto esta omisión causa perjuicio a los demás comerciantes y propietarios de bienes privados. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Para efectos de la multa diaria que se cause a favor de la copropiedad por la no apertura de locales a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial, según se hubiere pactado en las promesas de compraventa y/o en las escrituras públicas de compraventa celebradas con el Propietario Inicial del Centro Comercial, se aplicarán las siguientes reglas: **(i)** todos los locales comerciales entregados por el Propietario Inicial del Centro Comercial hasta el veinte (20) de septiembre del año dos mil catorce (2014), deberán abrir los establecimientos de comercio al público a más tardar el día treinta (30) de octubre de dos mil catorce (2014), a menos que en el contrato por medio del cual se otorgue la tenencia u operación del inmueble, promesa de compraventa o escritura de compraventa, se hubiere pactado un plazo diferente; y, **(ii)** los locales comerciales entregados por el Propietario Inicial a partir del veinte (20) de octubre de dos mil catorce (2014) deberán abrir los establecimientos de comercio al público a más tardar sesenta (60) días calendario después de la fecha de la respectiva entrega, a menos que en el contrato por medio del cual se otorgue la tenencia u operación del inmueble, la promesa de compraventa o escritura de compraventa se hubiere pactado un plazo diferente. La pena diaria fue pactada por cada propietario con el Propietario Inicial, quien la cede al Centro Comercial, en consecuencia el propietario infractor la deberá pagar a la persona jurídica Centro Comercial Micentro Funza. Dicha pena no tendrá aplicación para los locales L 1-57 al L 1-59 y locales L 2-05 al L 2-07, en atención a su actividad comercial (Cajeros y Burbujas). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La multa diaria a que se hace referencia en el párrafo anterior se aplicará hasta por un período máximo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha en que el respectivo establecimiento de comercio debió abrir al público. Agotado este período máximo durante el cual se aplica la multa a que se hace referencia en el Párrafo Primero

del presente artículo, se comenzará a aplicar la multa prevista en el Parágrafo Tercero siguiente, sin perjuicio del cobro de lo causado por concepto de la multa diaria referida en el Parágrafo Primero.
PARÁGRAFO TERCERO. Si transcurre un período de noventa (90) días calendario durante el cual permanezca vacío un local comercial o cerrado el establecimiento comercial, las expensas ordinarias de administración se incrementarán al doble a partir del inicio del mes calendario siguiente al que se completen los noventa (90) días de que se habla, hasta el mes completo del día en que se abra al público, a menos que el Consejo de Administración disponga una sanción diferente (El resaltado es fuera del texto).

...

Como se evidencia, la imposición de la multa igualmente encuentra su respaldo en el reglamento de la copropiedad, y recordemos que el reglamento de acuerdo con la definición legal (artículo 3 de la ley 675 de 2001), es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

3.4.- Obligación de cancelar la multa diaria por permanecer cerrado el local.

Como fue de conocimiento del demandante al suscribir la promesa de compraventa y la escritura de transferencia del local 2-01, éste se obligó a que, si no abría el local, pagaría una multa diaria de \$ 250.000, pena que adicionalmente lo contempla el reglamento de la copropiedad.

Debe tenerse en cuenta por el despacho, que la multa impuesta por valor de \$ 19'842.444 corresponde a 3 meses, es decir que por mes la multa es de \$ 6'614.148, suma que en ningún momento supera 10 veces la cuota mensual de administración, ya que para el año en que se impuso, la expensa mensual era de \$ 970.000 que multiplicado por 10 arroja la suma de \$ 9'700.000 y la multa mensual impuesta es por un valor más bajo.

Lo anterior quiere decir que no supera el límite mensual impuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2001.

3.5.- La sociedad demandante se encuentra en la obligación de explotar comercialmente el local 2-01.

Mediante acta de entrega de suscrita por el representante legal de la sociedad demandante el 22 de septiembre de 2014 se prueba que éste recibió el local 2-01 del Centro Comercial MICENTRO FUNZA P. H.

Entonces, contrario a lo que afirma el apoderado judicial de la sociedad demandante, desde el 22 de septiembre de 2014 INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. tiene el local 2-

01 a título de comodato, recordemos que el artículo 56 dispone que quienes adquieran o tengan a cualquier título locales comerciales, tienen la obligación de explotarlos comercialmente.

3.6.- La imposición y cuantía de multa es legal

Debido a que el demandante en el numeral III de la demanda hace mención que la sanción es arbitraria, me opongo a esta afirmación ya que la sanción es permitida legal y reglamentariamente, así mismo el procedimiento para su imposición se adelantó de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento, y de manera especial respetando los términos, el debido proceso, el derecho de la defensa y el aporte y la contradicción de las pruebas.

Lo anterior se prueba con la notificación del inicio sancionatorio, la presentación y análisis de los descargos, la notificación del acta sancionatoria, la interposición del recurso de apelación y la notificación del acta de confirmación de la sanción tal como lo establece el artículo 126 y siguientes del reglamento de la copropiedad.

3.7.- El demandante reconoce la propiedad del local 2-01

Como consta en la comunicación que adjunto como prueba documental, el representante legal de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A. el 22 de septiembre de 2014 le dirige comunicación a la PEDRO GÓMEZ CONSTRUCTORA en la cual le indica que la sociedad es dueña del local 2-01 y que autoriza a una persona a ingresar al local.

3.8.- La sanción cumple con los requisitos exigidos por la jurisprudencia en varios fallos

Como la ha venido manifestado la Corte Constitucional, el reglamento de copropiedad constituye un negocio jurídico que debe contener unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás.

El reglamento del Centro Comercial MICENTRO FUNZA P.H., cumple con los requisitos exigidos, y establece la sanción, el procedimiento para imponerla y los recursos que proceden y el término para interponerlos.

Es de anotar, que la sanción impuesta se encuentra establecida con anterioridad, incluso es de conocimiento del demandante en la etapa precontractual, firma de promesa de compraventa y suscripción de la escritura de adquisición del local 2-01.

3.9.- Excepción genérica

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

4.- PRUEBAS:

4.1.- Documentales:

Le solicito al Despacho tener como pruebas las que obran en el expediente aportadas con la demanda y que le sean favorables a la demandada.

4.2.- Interrogatorio de Parte:

Le solicito al Despacho cite al representante legal de la demandante señor **ADOLFO LISANDRO VEGA VACA** para que personalmente se presente a absolver interrogatorio de parte que le formularé en la audiencia que para la práctica de dicha prueba se señale.

4.3.- Testimonios

Se pide al Despacho que decrete el siguiente testimonio a quien le consta los hechos de la demanda y la obligación que le asiste a los propietarios o tenedores a cualquier título de los locales la apertura de estos.

4.3.1.- WILLIAM CORTES REYES, mayor de edad, quien puede ser notificado en la Carrera 13 No. 16 – 85, Oficinas de administración, ubicadas en el segundo piso del Centro Comercial MICENTRO FUNZA P.H., del municipio de Funza.

Del Señor Juez,

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA

C. C. No. 79'261.021 de Bogotá.

T. P. No. 88242 d

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA
E. S. D.

Proceso: **VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA**
Radicación: **2020 - 322**
Demandante: **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES VEGA S.A.**
Demandado: **CENTRO COMERCIAL MICENTRO FUNZA P.H.**
Asunto: **SOLICITUD SENTENCIA ANTICIPADA**

Respetado Señor Juez:

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA, mayor de edad, identificado como figura al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la entidad demandada, respetuosamente le solicito al despacho dictar sentencia anticipada, con fundamento en lo que a continuación expongo:

ANTECEDENTES:

- 1.- Los actos impugnados fueron adoptados el 1° de agosto de 2019.
- 2.- La autenticación de la demanda y del poder para actuar fue realizada el 16 de noviembre de 2019 y si en gracia de discusión se radicó la demanda ese día, el termino concedido en el artículo 382 del Código General del Proceso ya había transcurrido.

CONSIDERACIONES LEGALES:

- 1.- El artículo 278 del Código General del Proceso dispone que:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la*

caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

2.- El artículo 382 del Código General del Proceso establece que:

*“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.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo”.

3.- Se ha definido por la Jurisprudencia que la caducidad es una figura mediante la cual, ante la existencia de una situación donde el sujeto tiene potestad de ejercer un acto que tendrá efectos jurídicos, no lo hace dentro de un lapso perentorio y pierde el derecho a entablar la acción correspondiente.

4.- Como lo manifesté en el escrito de excepciones, en un caso similar en cuanto a las partes y al objeto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca decretó la caducidad por cuanto la demanda de impugnación no había sido radicada dentro de los dos (2) meses siguientes al día en que se había tomado la decisión, falló que fue confirmado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Como en el presente caso la fecha máxima para instaurarla era hasta el 1° de octubre de 2019 y por las evidencias de autenticación del poder y de la demanda esta no pudo haber sido radicada dentro del plazo de los dos (2) meses.

PRUEBAS:

Se le solicita al despacho tener como pruebas:

- 1.-** Fecha de radicación de la demanda.
- 2.-** Fecha de autenticación de la demanda y del poder otorgado por el representante legal de la demandante.
- 3.-** Sentencia dictada por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca.
- 4.-** Sentencia de tutela proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

SOLICITUD:

En virtud de que la demanda fue radicada por fuera del plazo legal, le solicito al despacho que profiera sentencia anticipada al encontrarse probada la caducidad y consecuentemente, condene en costas al demandante y se ordene el archivo del proceso.

Del Señor Juez,

DANIEL HERNANDO CÁRDENAS HERRERA
C. C. No. 79'261.021 de Bogotá.
T. P. No. 88242 del C. S. de la J.